



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rubinen i Tranås

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Tranås med säte i Nässjö org.nr. 726500-0294 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 2025-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tranås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rubinen 14	1956-07-20	1958 och 2003
Rubinen 15	1956-07-20	1958 och 1959

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Jönköping. 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
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 416
53	garageplatser	765
75	p-platser	0
Totalt 266 objekt		9 181

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 61 st 2 rok, 37 st 3 rok, 18 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Berggren	Ordförande	2005-05-17
Margareta Boltmark	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2005-05-17
Bo Christiansson	Ledamot	2019-05-08
Kurt Åke Peter Ernfridsson	Ledamot	2015-05-25
Peter Eriksson	Ledamot	2020-06-16
Helené Håkansson	Ledamot	2022-05-17
Christoffer Trygg	Ledamot	2008-05-27
Sofia Östby	Ledamot	2019-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Östby, Peter Eriksson och Helene Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Christiansson, Per Berggren, Peter Eriksson och Christoffer Trygg.

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

Valberedning har varit: Dennis Bremer (sammankallande), Gordan Lukic, Rasmus Arbenäs samt Albin Hjalmarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +1,8% 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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Övrigt

- Föreningen anordnade golfmästerskap på Tranås GK i september och vinnaren blev Filip Magnusson.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Slutfört byte av lägenhetsdörrar
2019	Byte av entré partier och färdigställande passage system
2019	Målning av staket och utvändiga räcken
2020	Dörr byte trapphus/källare
2020	Ny asfalt och kantsten, Zelandsg.1-3 och Ö.Bergsg.8
2020	Renovering av valvbågar utanför entré partier
2021	Färdigställt projekt laddstolpar Ö. Bergsg. 2-6
2021	Ny asfaltering och kantsten utmed Ö.Bergsg. 2, 4 och 6
2021	Byte 2st torktumlare
2021	Inköp av ny cirkulationspump till värmesystemet
2022	Målning av trapphus, lekplatsens utrustning samt utvändigt på soprum vid Ö.Bergsg. 6
2022	Fiber till alla lägenheter
2022	Dränering på framsidan mellan Ö.Bergsg. 2B – 4A
2022	Ommålning av pentry vid vicevärds kontor, motionsrum, gemensamma toaletter i källaren, samt golv i mangelrum
2023	Elarbeten i garage och till ventilationsfläktar
2023	Byte VVC-pump
2025	Färdigställt fasad- och fönsterprojekt
2025	Asfaltering

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

- Styrelsen följer underhållsplanen och några större projekt är inte aktuella.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 171 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	222	291	288	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 563	3 907	763	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 887	3 984	778	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	223	225	201	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	923	882	785	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	96	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 105	7 686	6 885	6 412	6 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 572	1 553	1 266	-101	1 007
Soliditet, %	23	26	54	0	0

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften.

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

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 negativa resultat beror främst på större utrangeringskostnader som uppstått på grund av större investeringar i fastigheten.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	322 030	0	0	322 030
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 619 187	0	-35 095	6 584 092
S:a bundet eget kapital, kr	6 941 217	0	-35 095	6 906 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 168 120	1 533 278	35 095	5 736 493
Årets resultat, kr	1 533 278	-1 533 278	-1 571 704	-1 571 704
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 701 398	0	-1 536 609	4 164 789
S:a eget kapital, kr	12 642 615	0	-1 571 704	11 070 911

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 568 000 kr samt ianspråktagande skett med 603 095 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	5 701 398
Årets resultat, kr	-1 571 704
Reservation till underhållsfond, kr	-568 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	603 095
Ianspråktagande av underhållsfond, motsvarande årets utrangering, kr	1 298 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 463 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 463 189

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	8 105 031	7 685 981
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 105 031	7 685 981
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 045 408	-2 795 166
Underhåll enligt plan		-603 095	-112 148
Övriga externa kostnader	Not 4	-349 730	-336 004
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 478 296	-1 401 411
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 711 957	-853 808
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-1 298 400	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 486 886	-5 498 537
RÖRELSERESULTAT		-381 855	2 187 444
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 838	105 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 137 717	-759 379
Övriga finansiella poster		-58 970	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 189 849	-654 166
ÅRETS RESULTAT		-1 571 704	1 533 278

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	44 358 030	16 159 233
Inventarier och installationer	Not 9	38 325	59 630
Pågående nyanläggningar	Not 10	521 084	26 094 841
Summa materiella anläggningstillgångar		44 917 438	42 313 705
Finansiella anläggningstillgångar			
1 andel i HSB Mellersta Götaland ek. för.		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 917 938	42 314 205
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		35 465	50
Avräkningskonto HSB		4 036 674	6 210 427
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	47 963	529 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	224 503	214 895
Summa kortfristiga fordringar		4 344 605	6 954 511
Kassa och bank			
Kassa		3 000	3 000
Swedbank		21 672	3 515
Summa kassa och bank		24 672	6 515
Summa omsättningstillgångar		4 369 277	6 961 026
SUMMA TILLGÅNGAR		49 287 216	49 275 231

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

322 030

322 030

Fond för yttre underhåll

6 584 092

6 619 187

Summa bundet eget kapital

6 906 122

6 941 217

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 736 493

4 168 120

Årets resultat

-1 571 704

1 533 278

Summa fritt eget kapital

4 164 790

5 701 398

Summa eget kapital**11 070 911****12 642 615**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

19 454 500

29 583 100

Summa långfristiga skulder

19 454 500

29 583 100

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

13 257 690

3 944 090

Medlemmarnas inre fond

1 216 821

1 138 585

Leverantörsskulder

2 931 670

696 429

Aktuell skatteskuld

271 114

269 893

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

80 861

47 095

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 003 649

953 424

Summa kortfristiga skulder

18 761 804

7 049 516

Summa skulder**38 216 304****36 632 616****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****49 287 216****49 275 231**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-381 855	2 187 444
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 711 957	853 808
Utrangering fasad	1 298 400	0
	2 628 502	3 041 252
Erhållen ränta	6 838	105 213
Erlagd ränta	-1 137 717	-808 694
Övriga poster	-58 970	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 438 653	2 337 771
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	436 153	-315 595
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 398 688	343 318
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	4 273 495	2 365 494
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 614 091	-25 559 430
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-44 875
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-5 614 091	-25 604 305
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-815 000	26 983 440
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-815 000	26 983 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 155 596	3 744 629
Likvida medel vid årets början	6 216 942	2 472 314
Likvida medel vid årets slut	4 061 346	6 216 942
	-2 155 596	3 744 629

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:	10 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 770 156	7 400 185
Hysesintäkt garage och bilplatser	337 670	335 346
Hysesintäkt övrigt	6 650	10 019
Konsumtionsavgift el	21 095	25 311
Avsatt till inre fond	-143 939	-143 939
Övriga intäkter i verksamheten	836	5 169
Intäkt andrahandsupplåtelse	24 111	9 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 662	14 471
Övriga fakturerade kostnader	2 572	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	54 218	29 819
	8 105 031	7 685 981

I Årsavgift ingår värme, vatten Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-212 190	-90 335
El	-322 701	-307 463
Uppvärmning	-1 337 369	-1 378 260
Vatten	-384 056	-247 154
Renhållning	-181 218	-177 256
TV, bredband, iptelefoni	-50 723	-50 688
Förvaltningskostnader	-91 924	-92 006
Försäkringar	-145 025	-129 627
Fastighetsskatt	-199 800	-174 914
Övriga driftskostnader	-120 401	-147 462
	-3 045 408	-2 795 166

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 000	-17 600
Övriga förvaltningskostnader	-230 590	-212 815
Kontorsutrustning och -material	-26 794	-10 996
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 618	-7 998
Förbrukningsinventarier	-4 187	-39 695
Medlemsavgifter HSB	-61 521	-46 900
Kundförluster m m	-20	0
	-349 730	-336 004

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har en manlig anställd på heltid samt en kvinnlig anställd på deltid		
Arvode till styrelsen	-121 120	-117 833
Löner för anställda	-749 980	-714 382
Övriga arvoden	-16 000	-8 900
Övriga personalkostnader	-19 464	-17 517
Revisionsarvode	-3 500	-2 500
Sociala avgifter	-316 969	-299 292
Uttagsskatt	-251 263	-240 988
	-1 478 296	-1 401 411

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 382 638	-650 165
Markanläggningar	-308 014	-182 338
Installationer och inventarier	-21 305	-21 305
	-1 711 957	-853 808

Not 7 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-1 298 400	0
	-1 298 400	0

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31



Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2069

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 512 020	32 512 020
Omklassificering	0	66 250
Årets utrangering byggnad	-1 972 670	0
Årets investering byggnader	28 674 333	-66 250
Ingående anskaffningsvärde mark	101 500	101 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 181 365	2 181 365
Årets investering markanläggning	2 513 515	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 010 063	34 794 885

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-17 906 290	-17 256 125
Årets utrangering byggnad	674 270	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 382 638	-650 165
Ingående avskrivningar markanläggningar	-729 362	-547 024
Årets avskrivningar markanläggningar	-308 014	-182 338
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 652 034	-18 635 652

Utgående redovisat värde

44 358 030 16 159 233

Redovisade värden byggnader	40 599 025	14 605 730
Redovisade värden mark	101 500	101 500
Redovisade värden markanläggningar	3 657 504	1 452 003

Fastighetsbeteckning: Rubinen 14 och 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		51 000 000	15 600 000	66 600 000	59 600 000
		51 000 000	15 600 000	66 600 000	59 600 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 731 600	33 731 600
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 731 600	33 731 600

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	823 213	844 588
Årets investeringar	0	44 875
Årets försäljning, utrangering	0	-66 250
Utgående anskaffningsvärden	823 213	823 213

Ingående avskrivningar	-763 583	-808 528
Årets avskrivningar	-21 305	-21 305
Årets försäljning, utrangering	0	66 250
Utgående avskrivningar	-784 888	-763 583

Utgående redovisat värde

38 325 59 630

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	26 094 841	535 411
Årets Investering	0	25 559 430
Omklassificering till Byggnader och mark	-25 573 758	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	521 084	26 094 841

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar och planeras vara klart 2026 till en total utgift av 521 084kr exkl. bidrag från Naturvårdsverket

	2025-12-31	2024-12-31
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	14 672	529 139
	14 672	529 139

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 503	214 895
	224 503	214 895

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)		3,63%	2029-03-16	6 224 750	815 000
SBAB (SCBC)		3,85%	2028-05-11	6 393 750	0
SBAB (SCBC)		3,69%	2027-05-11	7 651 000	0
SBAB (SCBC)		2,89%	2026-11-09	9 313 600	9 313 600
SBAB (SCBC)		3,08%	2026-12-23	3 129 090	3 129 090
				32 712 190	13 257 690
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 454 500
Nästa års amortering av långfristig skuld					815 000
Lån som ska konverteras inom ett år					12 442 690
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					13 257 690
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 260 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					28 637 190
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	2 340	1 812
Personalens källskatt	20 476	21 363
Arbetsgivaravgifter	24 334	23 800
Övriga kortfristiga skulder	33 711	120
	80 861	47 095

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	74 559	74 559
Upplupen semesterskuld	-8 740	0
Upplupna sociala avgifter	20 679	23 426
Upplupna räntekostnader	236	2 267
Förutbetalda årsavgifter och hyror	650 377	632 434
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257 950	220 738
	995 061	953 424

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-31 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bo Christiansson	Christoffer Trygg	Helené Håkansson
Kurt Åke Peter Ernfridsson	Margareta Boltmark	Per Berggren
Peter Eriksson	Sofia Östby	

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

Liselott Johansson	Magnus Emilsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Tranås, org.nr. 726500-0294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Tranås 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. 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.
- 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 Tranås 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.

Tranås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselott Johansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Per Berggren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:03:32



Kurt Åke Peter Ernfridsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:06:10



Peter Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:05:54



Helené Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:04:20



Christoffer Trygg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:03:46



Margareta Boltmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:07:21



Sofia Östby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:03:43



Bo Christiansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:07:05



Liselott Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:16:33



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 06:15:42



Revisionsberättelse 2025

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

Liselott Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:15:01



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 06:15:28



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.