



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Rubinen I Tranås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Tranås

Org. nr. 726500-0294

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958 på fastigheterna Rubinen 14 och Rubinen 15 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 15 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 2 A-B, 4 A-C, 6 A-C, och 8 A-C samt Zelandsgatan 1 A-B och 3 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder Bostadsrätt	18 st	1 rok	765 m <sup>2</sup>
	61 st	2 rok	3 278 m <sup>2</sup>
	37 st	3 rok	2 483 m <sup>2</sup>
	19 st	4 rok	1 590 m <sup>2</sup>
	3 st	5 rok	300 m <sup>2</sup>
	138 st		8 416 m <sup>2</sup>
Samlingslokal	1 st		79 m <sup>2</sup>
Övernattningsrum	1 st		14 m <sup>2</sup>
Motionsrum	1 st		30 m <sup>2</sup>
Hobbyrum (snickeri, målning)	1 st		12 m <sup>2</sup>
Frysrum (rum för frysar)	1 st		10 m <sup>2</sup>
Vicevärdskontor	1 st		20 m <sup>2</sup>
P-platser med laddstolpe	63 st		
P-plats motorvärmare	25 st		
P-plats utan el	5 st		
P-plats besökande	12 st		
Carport med motorvärmare	16 st		
Carport för traktor, redskap	1 st		
Varmgarage motorfordon	32 st		
Termogarage motorfordon	10 st		
Varmgarage mc/moped	12 st		
Varmgarage fastighetsskötsel	1 st		
	183 St		165 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>	<b>321 st</b>		<b>8 581 m<sup>2</sup></b>

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Slutfört byte av lägenhetsdörrar (2018)
- Byte av entrépartier och färdigställande av passagesystem (2019)
- Byte av piskställningar (2019)
- Målning av staket och utvändiga räcken (2019)
- Dörrbyte trapphus/källare (2020)
- Ny asfalt och kantsten, Zelandsg. 1-3 och Ö.Bergsg. 8 (2020)
- Renovering av valvbågar utanför entrépartier (2020)
- Påbörjat projekt laddstolpar Zelandsg. 1-3 och Ö.Bergsg. 8 (2020)
- Färdigställt projekt laddstolpar Ö.Bergsg. 2-6 (2021)
- Nya parkeringsplatser utmed Ö.Bergsg. 4 och 6 (2021)
- Ny asfaltering och kantsten utmed Ö.Bergsg. 2, 4 och 6 (2021)
- Byte 2st torktumlare (2021)
- Inköp av ny cirkulationspump till värmesystemet (2021)
- 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 vicevärdskontor, motionsrum, gemensamma toaletter i källaren, samt golv i mangelrum (2022)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Elarbeten i garage och till ventilationsfläktar
- Byte VVC-pump

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fönsterbyte
- Fasadrenovering
- Byte av garageportar
- Omläggning av asfalt
- Byte av kylaggregat i matkällare

### Aktiviteter

Under 2023 fyllde föreningen 65 år vilket firades med god mat och lotteri med fina priser. Ett golfmästerskap anordnades för första gången i augusti.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 7 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 12 % from 2024-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsen arbetar hårt med att hålla ned kostnader och tittar på allt som kan gynna föreningen. Framtida renoveringar är i sin helhet svåra att förutse vilket gör att budget- och prognosarbete är svårarbetat. Styrelsens förhoppning är att budgeten kan hållas, men med den nuvarande situation som är i omvärlden kan allt hända. Det verkar nu som att boräntorna kommer att sjunka under 2024 vilket är positivt för föreningen som ska låna upp stora summor för fasadrenoveringen som är nästa års stora underhållsprojekt.

## Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2
- Elavtal, Tranås Energi

Föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 49 medlemmar, varav 35 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 173 (förra året 173) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 (19) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Per Berggren	ordförande
Bo Christiansson	vice ordförande
Sofia Östby	sekreterare
Helene Håkansson	ledamot
Christoffer Trygg	ledamot
Kurt Ernfridsson	ledamot
Peter Eriksson	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sofia Östby, Peter Eriksson och Helene Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Berggren, Bo Christiansson, Peter Eriksson och Christoffer Trygg, två i förening.

Vicevärd har varit Lennart Magnusson.

Revisor har varit Lisa Johansson med Daniel Egnell som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Per Berggren och Christoffer Trygg som suppleant.

Valberedning har varit Dennis Bremer (sammankallande), Gordan Lukic, Rasmus Arbenäs och Albin Hjalmarsson.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 885	6 412	6 287	6 162	6 010
Res. efter finansiella poster, tkr	1 266	-101	1 007	578	1 407
Årsavgifter kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	785				
Skuldsättning kr/kvm *)	763				
Skuldsättning kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	778				
Sparande kr/kvm *)	288				
Räntekänslighet *)	1 %				
Energikostnad kr/kvm *)	201				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	96 %				

\*) Nya nyckeltal 2023

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 030	0	5 843 831	3 778 718	-100 912
Resultatdisp. enl. stämmobeslut -22				-100 912	100 912
				3 677 806	
Reservering till yttre underhåll -23			502 000	-502 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-317 496	317 496	
Årets resultat					1 265 670
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>322 030</b>	<b>0</b>	<b>6 028 335</b>	<b>3 493 302</b>	<b>1 265 670</b>

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 493 302
Årets resultat	1 265 670
	<u>4 758 972</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>4 758 972</u>
	4 758 972

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 028 335 kr.  
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 884 767	6 412 465
Summa rörelsens intäkter		6 884 767	6 412 465
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 767 919	-2 613 203
Periodiskt underhåll		-317 496	-1 524 318
Övriga externa kostnader	Not 3	-65 300	-61 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 346 274	-1 331 722
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-844 833	-844 833
Summa rörelsens kostnader		-5 341 821	-6 375 876
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 542 946</b>	<b>36 589</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 810	8 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 086	-146 110
Summa finansiella poster		-277 276	-137 501
<b>Årets resultat</b>		<b>1 265 670</b>	<b>-100 912</b>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	15 255 895	15 906 060
Mark		101 500	101 500
Markanläggningar	Not 7	1 634 341	1 816 679
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	36 060	48 390
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	535 411	112 397
		<u>17 563 207</u>	<u>17 985 026</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 563 707</u>	<u>17 985 526</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		200	2 416
Avräkningskonto HSB Göta		2 465 799	1 522 964
Övriga fordringar	Not 11	288 802	444 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	142 487	160 212
		<u>2 897 288</u>	<u>2 129 872</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 13	3 515	22 682
		<u>3 515</u>	<u>22 682</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 900 803</u>	<u>3 652 554</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>20 464 510</u></b>	<b><u>21 638 081</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	322 030	322 030
Fond för yttre underhåll	6 028 335	5 843 831
	<u>6 350 365</u>	<u>6 165 861</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 493 302	3 778 718
Årets resultat	1 265 670	-100 912
	<u>4 758 972</u>	<u>3 677 806</u>
Summa eget kapital	<u>11 109 337</u>	<u>9 843 667</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 543 750	8 968 750
Leverantörsskulder	490 217	608 982
Skatteskulder	307 991	270 179
Fond för inre underhåll	1 056 622	1 042 351
Övriga skulder	Not 15 46 546	42 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 910 047	861 558
	<u>9 355 173</u>	<u>11 794 414</u>
Summa skulder	<u>9 355 173</u>	<u>11 794 414</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>20 464 510</u></b>	<b><u>21 638 081</u></b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 265 670	-100 912
Avskrivningar	844 833	844 833
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 110 503</u>	<u>743 921</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	175 419	-229 702
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-14 241	352 062
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 271 681</u>	<u>866 281</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-423 014	-112 397
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-57 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-423 013</u>	<u>-169 397</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 425 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 425 000</u>	<u>-1 300 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-576 333</b>	<b>-603 116</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>3 045 646</b>	<b>3 648 762</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 469 314</b>	<b>3 045 646</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7
Ombyggnader	2,9
Markanläggningar	8,4
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	6 607 236	6 174 840
	Hyror	317 913	297 986
	Elintäkter	17 791	11 663
	Övriga intäkter	105 943	85 844
	Bruttoomsättning	7 048 883	6 570 333
	Hysesbortfall	-20 177	-13 930
	Avsatt till inre fond	-143 939	-143 939
	<b>6 884 767</b>	<b>6 412 465</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	69 200	98 843
	Reparationer	114 926	69 269
	El	285 702	266 242
	Uppvärmning	1 164 294	1 125 620
	Vatten	240 542	235 915
	Sophämtning	164 806	153 810
	Kabel-TV, internet	50 556	50 370
	Övriga avgifter	109 693	99 131
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	178 800	178 800
	Förvaltningsarvoden	206 940	202 758
	Övriga driftskostnader	182 461	132 446
	<b>2 767 919</b>	<b>2 613 203</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	18 400	14 900
	Medlemsavgifter	46 900	46 900
	<b>65 300</b>	<b>61 800</b>	
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har en manlig anställd på heltid och en kvinnlig anställd på deltid.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	111 452	85 099
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	6 289	12 559
	Sociala kostnader	31 955	33 930
		152 195	134 088
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	689 877	707 152
	Sociala kostnader	255 243	242 396
	Uttagsskatt	237 071	228 786
	Övriga personalkostnader	11 887	19 300
		1 194 078	1 197 634
	<b>Totalt</b>	<b>1 346 274</b>	<b>1 331 722</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	650 165	650 165
	Inventarier	12 330	12 330
	Markanläggningar	182 338	182 338
	<b>844 833</b>	<b>844 833</b>	

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2069 1958	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 512 020	32 512 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 512 020	32 512 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 605 960	-15 955 795
Årets avskrivningar	-650 165	-650 165
Utgående avskrivningar	-17 256 125	-16 605 960
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>15 255 895</b>	<b>15 906 060</b>
Taxeringsvärde för Rubinen 14 och 15		
Byggnad - bostäder	44 000 000 44 000 000	44 000 000 44 000 000
Mark - bostäder	15 600 000 15 600 000	15 600 000 15 600 000
Taxeringsvärde totalt	<b>59 600 000</b>	<b>59 600 000</b>
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 181 365	2 181 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 181 365	2 181 365
Ingående ackumulerade avskrivningar	-364 686	-182 348
Årets avskrivningar	-182 338	-182 338
Utgående avskrivningar	-547 024	-364 686
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 634 341</b>	<b>1 816 679</b>
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	844 588	787 588
Årets investeringar	0	57 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	844 588	844 588
Ingående avskrivningar	-796 198	-783 868
Årets avskrivningar	-12 330	-12 330
Utgående avskrivningar	-808 528	-796 198
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 060</b>	<b>48 390</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	112 397	0
Årets investering	423 014	112 397
Utgående anskaffningsvärde	<b>535 411</b>	<b>112 397</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	285 802	441 280
Övriga fordringar	3 000	3 000
	<b>288 802</b>	<b>444 280</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 487	160 212
	<b>142 487</b>	<b>160 212</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 Bankkonton</b>					
Swedbank		3 515	22 682		
		<b>3 515</b>	<b>22 682</b>		
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	611213	5,10%	2024-03-01	1 356 250	1 356 250
Swedbank Hypotek	2750043503	4,99%	2024-01-28	5 187 500	5 187 500
				6 543 750	6 543 750
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 793 750
Kortfristig del av långfristig skuld					<b>6 543 750</b>
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 550 000 kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet		13 000 000		13 000 000	
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		19 509		18 653	
Arbetsgivaravgifter		22 415		21 329	
Övriga kortfristiga skulder		4 622		2 613	
		<b>46 546</b>		<b>42 595</b>	
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		51 582		26 322	
Övriga upplupna kostnader		299 742		309 943	
Förutbetalda hyror och avgifter		558 723		525 293	
		<b>910 047</b>		<b>861 558</b>	

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Tranås

Per Berggren

Bo Christiansson

Helené Håkansson

Kurt Ernfridsson

Sofia Östby

Margareta Boltmark

Christoffer Trygg

Peter Eriksson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Lisa Johansson  
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Tranås för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisa Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Rubinen I Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER BERGGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:43:54



**KURT ERNFRIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:20:08



**PETER ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:04:22



**HELENÉ HÅKANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 20:57:11



**CHRISTOFFER TRYGG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:03:36



**MARGARETA BOLTMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:26:16



**SOFIA ÖSTBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 07:22:30



**BO CHRISTIANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:39:05



**LISA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:57:05



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:57:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Rubinen I Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LISA JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:00:03



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:58:27





# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.