



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 byggnaderna på fastigheterna i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rubinen 12		1959
Rubinen 13		1959
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
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.	T.o.m.
Lennart Petersson	Ordförande	2024-01-01	2024-06-11
Malin Wimmerström	Ordförande	2024-06-11	
Malin Wimmerström	Ledamot	2024-01-01	2024-06-11
Jan Hultman	Ledamot	2024-01-01	2024-06-11
Kent Gustav Run Ekedahl	Ledamot	2024-01-01	2024-06-11
Kerstin Gustavsson	Ledamot	2024-01-01	
Karin Markström	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Lennart Petersson med Anitha Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Malin Wimmerström samt Kerstin Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2023-12-06.

Under 2024 har det beslutats att anlita HSB som förvaltare. Detta är på prov i 1 år.



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.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byta ut staketen på baksidorna som tillhör föreningen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	213	202	135	184	143
Skuldsättning, kr/kvm	3 428	3 542	3 656	3 414	3 028
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 932	4 062	4 193	3 915	3 472
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	256	221	240	235	190
Årsavgifter, kr/kvm	739	726	660	647	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	85	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	761	747	681	670	661
Nettoomsättning, tkr	2 381	2 337	2 129	2 096	2 016
Resultat efter finansiella poster, tkr	347	83	14	333	180
Soliditet, %	18	16	15	16	15

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.

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	1 178 632	0	277 000	1 455 632
S:a bundet eget kapital, kr	1 302 532	0	277 000	1 579 532
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	802 371	83 196	-277 000	608 567
Årets resultat, kr	83 196	-83 196	346 714	346 714
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	885 567	0	69 714	955 281
S:a eget kapital, kr	2 188 099	0	346 714	2 534 813

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 277 000 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	885 567
Årets resultat, kr	346 714
Reservation till underhållsfond, kr	-277 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	955 281

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	955 281

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 380 755	2 337 213
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 380 755	2 337 213
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 250 964	-1 186 697
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-228 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 456	-276 509
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-62 183	-88 795
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 166	-319 166
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 858 769	-2 099 895
RÖRELSERESULTAT		521 987	237 318
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		120	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 522	-153 323
Övriga finansiella poster	Not 8	-870	-840
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-175 272	-154 122
ÅRETS RESULTAT		346 714	83 196



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 958 471	12 277 637
Summa materiella anläggningstillgångar		11 958 471	12 277 637
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 958 971	12 278 137
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 807 321	1 461 523
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 729	1 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 812	68 327
Summa kortfristiga fordringar		1 874 862	1 531 523
Summa omsättningstillgångar		1 874 862	1 531 523
SUMMA TILLGÅNGAR		13 833 833	13 809 660

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	120 810	120 810
Upplåtelseavgifter	3 090	3 090
Fond för yttre underhåll	1 455 632	1 178 632
Summa bundet eget kapital	1 579 532	1 302 532

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	608 567	802 370
Årets resultat	346 714	83 196
Summa fritt eget kapital	955 281	885 567

Summa eget kapital

2 534 813

2 188 099

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 754 875	6 559 875
Summa långfristiga skulder		3 754 875	6 559 875

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 972 500	4 524 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	49 193	49 193
Leverantörsskulder		133 110	68 988
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 436	5 349
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 706	10 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	373 200	403 479
Summa kortfristiga skulder		7 544 145	5 061 686

Summa skulder

11 299 020

11 621 561

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 833 833

13 809 660

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	521 987	237 318
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	319 166	319 166
	841 153	556 484
Erhållen ränta	120	41
Erlagd ränta	-158 119	-154 109
Övriga poster	-870	-840
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	682 283	401 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 459	-16 176
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	17 556	-14 816
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	702 298	370 584
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-356 500	-356 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-356 500	-356 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	345 798	14 084
Likvida medel vid årets början	1 461 523	1 447 439
Likvida medel vid årets slut	1 807 321	1 461 523
	345 798	14 084

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
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.

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 015 751	1 981 188
Hysesintäkt lokaler	281 280	267 504
Hysesintäkt garage och bilplatser	72 400	71 700
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 302	12 702
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 020	4 117
Övriga primära intäkter och ersättningar	2	2
	2 380 755	2 337 213

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

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-10 767	-54 212
El	-167 209	-172 406
Uppvärmning	-519 018	-431 931
Vatten	-114 675	-86 816
Renhållning	-78 379	-95 259
TV, bredband, iptelefoni	-46 666	-44 348
Serviceavtal	-8 834	-8 297
Förvaltningskostnader	-207 174	-192 674
Försäkringar	-26 394	-27 159
Fastighetsskatt	-70 080	-70 080
Övriga driftskostnader	-1 767	-3 517
	-1 250 964	-1 186 697

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-128 191
Underhåll övrigt	0	-100 536
	0	-228 727

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 503	-11 268
Övriga förvaltningskostnader	-169 816	-151 587
Kostnader överlåtelse och panter	-5 412	-6 006
Föreningsverksamhet	-1 581	-7 630
Kontorsutrustning och -material	0	-3 754
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 925	-5 822
Konsulter	-2 570	-64 677
Förbrukningsinventarier	0	-3 450
Medlemsavgifter HSB	-22 150	-20 281
Stämma och styrelse	-3 498	-2 035
	-226 456	-276 509

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-47 825	-67 375
Löner för anställda	-1 000	0
Övriga arvoden	-3 000	-3 000
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-7 358	-15 420
	-62 183	-88 795

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-319 166	-319 166
	-319 166	-319 166

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgift bank	-870	-840
	-870	-840

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 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

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

18 697 235

18 697 235

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-6 352 914

-6 033 748

Årets avskrivningar byggnader

-319 166

-319 166

Ingående avskrivningar markanläggningar

-66 684

-66 684

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 738 764

-6 419 598

Utgående redovisat värde

11 958 471

12 277 637

Redovisade värden byggnader

11 876 171

12 195 337

Redovisade värden mark

82 300

82 300

Fastighetsbeteckning: Rubinen 12 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	14 800 000	5 000 000	19 800 000	20 868 000
Lokaler	1959	738 000	330 000	1 068 000	0
		15 538 000	5 330 000	20 868 000	20 868 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

11 619 700

11 619 700

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

11 619 700

11 619 700

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 729

1 673

1 729

1 673

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	30 443	29 334
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	5 100
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 911	7 391
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 458	26 502
	65 812	68 327

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Tjustbygdens Sparbank		1,26%	2025-04-01	1 429 000	40 000
Tjustbygdens Sparbank		1,13%	2025-04-01	1 235 000	58 000
Tjustbygdens Sparbank		3,32%	2025-11-01	2 780 000	80 000
Tjustbygdens Sparbank		1,16%	2026-04-01	924 000	56 000
Tjustbygdens Sparbank		1,22%	2026-10-30	1 940 625	57 500
Tjustbygdens Sparbank		3,37%	2025-01-01	1 387 500	37 500
Tjustbygdens Sparbank		3,51%	2027-04-01	1 031 250	27 500
				10 727 375	356 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 754 875**

Nästa års amortering av långfristig skuld 141 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 831 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 972 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,25%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 426 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 944 875

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	49 193	49 193
	49 193	49 193

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	5 432	5 349
Slutskatteskuld föregående år	4	0
	5 436	5 349

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	10 706	10 677
	10 706	10 677

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	112 929	98 871
Upplupna räntekostnader	41 597	25 194
Upplupen revision	13 000	11 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	205 674	268 314
	373 200	403 479

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Karin Markström

Kerstin Gustavsson

Malin Wimmerström

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

Anitha Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rubinen i Västervik för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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, 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 Brf Rubinen i Västervik för räkenskapsåret 2024 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

Anitha Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-22 kl. 12:00:41



KERSTIN GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 15:58:11



KARIN MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:04:43



ANITHA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:40:26



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:24:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Rubinen i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANITHA JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:08:59



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:19:39



HSB – där möjligheterna bor

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.