







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
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

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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	m²
	61	st	2	rok	3 278	m²
	37	st	3	rok	2 483	m²
	19	st	4	rok	1 590	m²
	3	st	5	rok	300	m²
	138	st			8 416	m²
Samlingslokal	1	st			79	m²
Övernattningsrum	1	st			14	m²
Motionsrum	1	st			30	m²
Hobbyrum (snickeri, målning)	1	st			12	m²
Frysrum (rum för frysar)	1	st			10	m²
Vicevärdskontor	1	st			20	m²
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	m²
Totalt	321	st			8 581	m²

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)
- 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)
- 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)
- Elarbeten i garage och till ventilationsfläktar (2023)
- Byte VVC-pump (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat fasad- och fönsterprojekt som innefattar byte av fönster, balkongdörrar och garageportar, samt fasadrenovering med tilläggsisolering och ny putsfasad

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Färdigställa fasad- och fönsterprojekt (början av 2025)
- Asfaltering på baksidans ytor
- Laddstolpar till garage/carportar
- Se över sopstationer (ny sophanteringslag träder i kraft i januari 2027)

Aktiviteter

Golfmästerskap anordnades för andra året i rad, vinnare blev Lennart Magnusson.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 12 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % from 2025-01-01.
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.

Transaktion 09222115557542198598 Signerat PB, KE, PE, HH, CT, MB, SÖ, BC, LJ, CWM

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 42 medlemmar, varav 29 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 169 (förra året 173) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 (11) 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 Per Berggren, Bo Christiansson, Christoffer Trygg och Kurt Ernfridsson.

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.

Transaktion 09222115557542198598 Signerat PB, KE, PE, HH, CT, MB, SÖ, BC, LJ, CWM

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 686	6 885	6 412	6 287	6 162
Res. efter finansiella poster, tkr	1 533	1 266	-101	1 007	578
Årsavgifter kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	882	785			
Skuldsättning kr/kvm *)	3 907	763			
Skuldsättning kr/kvm upplåtet med bostadsrätt *)	3 984	778			
Sparande kr/kvm *)	291	288			
Räntekänslighet i % *)	4,5	1			
Energikostnad kr/kvm *)	225	201			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	97	96			

*) Nya nyckeltal 2023

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 030	0	6 028 335	3 493 302	1 265 670
Resultatdisp. enl. stämmobeslut -23				1 265 670	1 265 670
				4 758 972	
Reservering till yttre underhåll -24			703 000	-703 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-112 148	112 148	
Årets resultat					1 533 278
Belopp vid årets slut	322 030	0	6 619 187	4 168 120	1 533 278

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 168 120
Årets resultat	1 533 278
	5 701 398

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	5 701 398
	5 701 398

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 619 187kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Transaktion 09222115557542198598 Signerat PB, KE, PE, HH, CT, MB, SÖ, BC, LJ, CWM

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 685 981	6 884 767
Summa rörelsens intäkter		7 685 981	6 884 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 071 720	-2 767 919
Periodiskt underhåll		-112 148	-317 496
Övriga externa kostnader	Not 3	-64 500	-65 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 396 361	-1 346 274
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-853 808	-844 833
Summa rörelsens kostnader		-5 498 537	-5 341 821
Rörelseresultat		**2 187 444**	**1 542 946**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 213	34 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 379	-312 086
Summa finansiella poster		-654 166	-277 276
Årets resultat		**1 533 278**	**1 265 670**

Transaktion 09222115557542198598 Signerat PB, KE, PE, HH, CT, MB, SÖ, BC, LJ, CWM

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 14	Not 6	14 605 730	15 255 895
Mark			101 500	101 500
Markanläggningar		Not 7	1 452 003	1 634 341
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	59 630	36 060
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	26 094 841	535 411
			42 313 705	17 563 207
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			42 314 205	17 563 707
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			50	200
Avräkningskonto HSB Göta			6 210 427	2 465 799
Övriga fordringar		Not 11	532 139	288 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	214 895	142 487
			6 957 511	2 897 288
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Bankkonton		Not 13	3 515	3 515
			3 515	3 515
Summa omsättningstillgångar			6 961 026	2 900 803
Summa tillgångar			**49 275 231**	**20 464 510**

Transaktion 09222115557542198598 Signerat PB, KE, PE, HH, CT, MB, SÖ, BC, LJ, CWM

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		322 030	322 030
Fond för yttre underhåll		6 619 187	6 028 335
		6 941 217	6 350 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 168 120	3 493 302
Årets resultat		1 533 278	1 265 670
		5 701 398	4 758 972
Summa eget kapital		12 642 615	11 109 337
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 583 100	0
		29 583 100	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 944 090	6 543 750
Leverantörsskulder		696 429	490 217
Skatteskulder		269 893	307 991
Fond för inre underhåll		1 138 585	1 056 622
Övriga skulder	Not 15	47 095	46 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	953 424	910 047
		7 049 516	9 355 173
Summa skulder		36 632 616	9 355 173
Summa eget kapital och skulder		**49 275 231**	**20 464 510**

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 533 278	1 265 670
Avskrivningar	853 808	844 833
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 387 086	2 110 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-315 595	175 419
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	294 003	-14 241
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 365 494	2 271 681
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-25 559 430	-423 014
Investeringar i maskiner/inventarier	-44 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-25 604 305	-423 014
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	26 983 440	-2 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	26 983 440	-2 425 000
Årets kassaflöde	**3 744 629**	**-576 333**
Likvida medel vid årets början *)	**2 469 314**	**3 045 646**
Likvida medel vid årets slut *)	**6 213 942**	**2 469 314**

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

Transaktion 09222115557542198598 Signerat PB, KE, PE, HH, CT, MB, SÖ, BC, LJ, CWM

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

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 tillfallla 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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7
Ombyggnader	2,9
Markanläggning	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 tilll 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 1 630 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.

Transaktion 09222115557542198598 Signerat PB, KE, PE, HH, CT, MB, SÖ, BC, LJ, CWM

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Uppskattningar och bedömningar		
	Avsättningar 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.		
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	7 400 185	6 607 236
	Hyror	357 396	317 913
	Elintäkter	25 311	17 791
	Övriga intäkter	69 078	105 943
	Bruttoomsättning	7 851 970	7 048 883
	Hyresbortfall	-22 050	-20 177
	Avsatt till inre fond	-143 939	-143 939
		7 685 981	**6 884 767**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	92 006	69 200
	Reparationer	90 335	114 926
	El	307 463	285 702
	Uppvärmning	1 378 260	1 164 294
	Vatten	247 154	240 542
	Sophämtning	177 256	164 806
	Kabel-TV, internet	50 688	50 556
	Övriga avgifter	129 627	109 693
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	174 914	178 800
	Förvaltningsarvoden	212 815	206 940
	Övriga driftskostnader	211 201	182 461
		3 071 720	**2 767 919**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	17 600	18 400
	Medlemsavgifter	46 900	46 900
		64 500	**65 300**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har en manlig anställd på heltid och en kvinnlig anställd på deltid.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	117 833	111 452
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	8 900	6 289
	Sociala kostnader	33 868	31 955
		163 101	152 195
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	721 850	689 877
	Sociala kostnader	265 424	255 243
	Uttagsskatt	240 988	237 071
	Övriga personalkostnader	4 998	11 887
		1 233 260	1 194 078
	Totalt	**1 396 361**	**1 346 274**
Not 5	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	650 165	650 165
	Inventarier	21 305	12 330
	Markanläggningar	182 338	182 338
		853 808	**844 833**

Noter		2024-12-31	2023-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	32 512 020	32 512 020
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 512 020	32 512 020
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 256 125	-16 605 960
	Årets avskrivningar	-650 165	-650 165
	Utgående avskrivningar	-17 906 290	-17 256 125
	Utgående bokfört värde	**14 605 730**	**15 255 895**
	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	59 600 000	59 600 000
Not 7	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	2 181 365	2 181 365
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 181 365	2 181 365
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-547 024	-364 686
	Årets avskrivningar	-182 338	-182 338
	Utgående avskrivningar	-729 362	-547 024
	Bokfört värde	**1 452 003**	**1 634 341**
Not 8	**Inventarier, verktyg och installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	844 588	844 588
	Årets investeringar	44 875	0
	Årets utrangeringar	-66 250	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	823 213	844 588
	Ingående avskrivningar	-808 528	-796 198
	Årets avskrivningar	-21 305	-12 330
	Årets utrangeringar	66 250	0
	Utgående avskrivningar	-763 583	-808 528
	Bokfört värde	**59 630**	**36 060**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	535 411	112 397
	Årets investering	25 559 430	423 014
	Utgående anskaffningsvärde	**26 094 841**	**535 411**
	Pågående nyanläggning avser fasad- och fönsterbyte. Färdigt i början av 2025, aktiveras 2025.		
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Transaktion 09222115557542198598 Signerat PB, KE, PE, HH, CT, MB, SÖ, BC, LJ, CWM

Noter		2024-12-31	2023-12-31
Not 11	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	529 139	285 802
	Övriga fordringar	3 000	3 000
		532 139	**288 802**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 895	142 487
		214 895	**142 487**
Not 13	**Bankkonton**		
	Swedbank	3 515	3 515
		3 515	**3 515**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	32859062	3,63%	2029-03-16	7 039 750	815 000
SBAB	32860435	3,85%	2028-05-11	6 393 750	0
SBAB	32862489	3,69%	2027-05-11	7 651 000	0
SBAB	32866182	2,89%	2026-11-09	9 313 600	0
SBAB	32868991	3,26%	2025-12-23	3 129 090	3 129 090
				33 527 190	3 944 090

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**29 583 100**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		29 452 190
Kortfristig del av långfristig skuld	**3 944 090**	**6 543 750**

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 815 000kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	33 731 600	13 000 000

Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	21 363	19 509
	Arbetsgivaravgifter	23 800	22 415
	Mervärdesskatt	1 812	0
	Övriga kortfristiga skulder	120	4 622
		47 095	**46 546**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	2 267	51 582
	Övriga upplupna kostnader	318 723	299 742
	Förutbetalda hyror och avgifter	632 434	558 723
		953 424	**910 047**

Noter	2024-12-31	2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tranås

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

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

Lisa Johansson Av föreningen vald revisor	Carina Westlund Myrén BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Tranås

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisa Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-02 kl. 08:18:55

KURT ERNFRIDSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 09:57:10

PETER ERIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:30:01

HELENÉ HÅKANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:34:48

CHRISTOFFER TRYGG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:55:44

MARGARETA BOLTMARK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:06:26

SOFIA ÖSTBY
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 07:14:52

BO CHRISTIANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 06:41:45

LISA JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:01:00

CARINA WESTLUND MYRÉN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:53:19

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LISA JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:57:44

CARINA WESTLUND MYRÉN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:53:37

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.