



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF Rubinen

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Tranås
Org. nr. 726500-0294

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01--2020-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 ²
		61	st	2	rok	3 278	m ²
		37	st	3	rok	2 483	m ²
		19	st	4	rok	1 590	m ²
		3	st	5	rok	300	m ²
		138	st			8 416	m ²
Lokaler		1	st			79	m ²
P-platser	68 med el	81	st				
Carport		16	st				
Garage		45	st				
		143	st			79	m ²
Totalt		281	st			8 495	m ²

cd



HSB – där möjligheterna bor

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

- Byte av 5 tvättmaskiner samt dränering på baksidan av hus 3, 4 och 5 (2012).
- Belysningsarmaturer i trapphus och källargångar har bytts till led-armatur med rörelsevakt (2013).
- Byggt nytt motionsrum (2016)
- Relining av avlopp i källare (2016)
- Inköpt två bordsmanglar (2016)
- Nya switchar till datautrustning (2016)
- Nya tidur på kylaggregat matkällare (2016)
- Slutfört byte av lägenhetsdörrar (2018)
- Byte av entrépartier och färdigställande av passagesystem (2019)
- Nedtagning av träd och iordningställande av gräsytor på Zelandsgatan (2019)
- Byte av piskställningar (2019)
- Målning av staket och räcken (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Dörrbyte trapphus/källare
- Påbörjat projekt laddstolpar
- Ny asfalt och kantsten
- Nya elkablar
- Renovering av valvbågar utanför entrépartier

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fönsterbyte
- Fasadrenovering
- Slutföra projekt laddstolpar
- Ommålning trapphus

Aktiviteter

Förening har under året inte haft några aktiviteter.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2020-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % from 2021-01-01.

Årsavgifterna inkl. bränsleavgifter uppgår därefter i genomsnitt till 705 kr/kvm bostadslägenhetsyta. 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.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV med Com Hem

Digital föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog 51 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 171 (förra året 168) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Per Berggren	ordförande
Mikael Fröjd	vice ordförande
Christoffer Trygg	sekreterare
Bo Christiansson	ledamot
Sofia Sanfridsson	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 Christoffer Trygg, Kurt Ernfridsson och Bo Christiansson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Berggren, Christoffer Trygg, Mikael Fröjd och Kurt Ernfridsson, två i förening.

Vicevärd har varit Lennart Magnusson.

Revisor har varit Dennis Bremer med Frida Bremer 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 Mikael Fröjd som suppleant.

Valberedning har varit Alf Johansson, Bo Andersson och Lisa Johansson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6 162	6 010	5 917	5 820	5 776
Res. efter finansiella poster, tkr	578	1 407	1 680	1 385	-97
Soliditet, %	39	41	39	31	26
Balansomslutning, tkr	22 826	20 475	17 768	17 230	15 214
Eget kapital, tkr	8 938	8 362	6 956	5 276	3 891
Taxeringsvärde, tkr	45 400	45 400	36 200	36 200	36 200
- varav byggnad, tkr	34 000	34 000	29 000	29 000	29 000
Underhållsfond tkr	5 617	5 893	5 008	3 537	3 195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	691	678	671	671
Bankskuld kr/m ²	1 288	924	970	1 056	1 066
Räntekostnader kr/m ²	18	12	11	12	15
Belåningsgrad, %	24	17	24	25	25

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 030	0	5 892 569	741 021	1 406 555
Resultatdisp. enl. stämmobeslut -19				1 406 555	-1 406 555
				2 147 576	
Reservering till yttre underhåll -20			910 000	-910 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -20			-1 185 550	1 185 550	
Årets resultat					575 610
Belopp vid årets slut	322 030	0	5 617 020	2 423 126	575 610

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 423 126
Årets resultat	575 610
	<u>2 998 736</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	2 998 736
	<u>2 998 736</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 617 020 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.





Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 161 511	6 009 618
Summa rörelsens intäkter		6 161 511	6 009 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 465 430	-2 441 937
Periodiskt underhåll		-1 185 550	-207 908
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 700	-62 551
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 075 577	-1 193 654
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-650 165	-608 461
Summa rörelsens kostnader		-5 437 422	-4 514 511
Rörelseresultat		724 089	1 495 106
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 532	12 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 011	-101 266
Summa finansiella poster		-148 479	-88 552
Årets resultat		575 610	1 406 555

cd

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	17 206 390	16 162 283
Mark			101 500	101 500
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	582 871	0
			<u>17 890 761</u>	<u>16 263 783</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>17 891 261</u>	<u>16 264 283</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			66	4 847
Avräkningskonto HSB Göta			2 877 167	3 049 786
Övriga fordringar		Not 9	26 940	3 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	13 984	136 652
			<u>2 918 157</u>	<u>3 194 366</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	2 000 000	1 000 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa och bank		Not 12	16 827	16 827
			<u>16 827</u>	<u>16 827</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>4 934 984</u>	<u>4 211 193</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**22 826 246 20 475 477**

68

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

322 030

322 030

Fond för yttre underhåll

5 617 020

5 892 569

5 939 050

6 214 599

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 423 126

741 021

Årets resultat

575 610

1 406 555

2 998 736

2 147 576

Summa eget kapital

8 937 786

8 362 175

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 581 250

7 775 000

4 581 250

7 775 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 262 500

400 000

Leverantörsskulder

557 100

2 028 565

Skatteskulder

214 996

235 351

Fond för inre underhåll

927 004

912 601

Övriga skulder

Not 14

45 328

48 836

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 300 282

712 949

9 307 211

4 338 302

Summa skulder

13 888 461

12 113 302

Summa eget kapital och skulder**22 826 246****20 475 477**

62

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	1,69
Ombyggnader	2,87

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 slutförfalldag 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 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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	5 935 152	5 818 920
	Hyrer	268 346	248 133
	Övriga intäkter	110 025	95 716
	Bruttoomsättning	6 313 523	6 162 769
	Hysesbortfall	-8 074	-9 213
	Avsatt till inre fond	-143 939	-143 939
		6 161 511	6 009 618
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	148 379	75 094
	Reparationer	89 637	87 288
	El	210 802	222 041
	Uppvärmning	1 069 275	1 071 230
	Vatten	226 322	217 893
	Sophämtning	142 039	145 056
	Kabel-TV, internet	50 452	49 630
	Övriga avgifter	81 497	65 625
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 177	136 200
	Förvaltningsarvoden	197 814	202 041
	Övriga driftskostnader	113 036	169 839
		2 465 430	2 441 937
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 800	15 651
	Medlemsavgifter	46 900	46 900
		60 700	62 551
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har en manlig anställd på heltid och en kvinnlig anställd på deltid.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	81 002	53 150
	Revisorsarvode	2 500	2 200
	Löner och andra ersättningar	18 850	12 600
	Sociala kostnader	29 140	20 513
		131 492	88 463
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	571 870	645 145
	Sociala kostnader	175 552	238 885
	Uttagsskatt	183 445	202 308
	Övriga personalkostnader	13 218	18 853
		944 085	1 105 191
	Totalt	1 075 577	1 193 654
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	650 168	608 461

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2027				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 007 094	27 561 197			
Årets investeringar	1 694 274	3 730 000			
Årets försäljning/ utträngning	-133 942	-284 103			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 567 426	31 007 094			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 844 811	-14 520 453			
Årets avskrivningar	-650 168	-608 461			
Årets försäljning/utträngning	133 942	284 103			
Utgående avskrivningar	-15 361 037	-14 844 811			
Utgående bokfört värde	17 206 389	16 162 283			
Taxeringsvärde för Rubinen 14 och 15					
Byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000			
	34 000 000	34 000 000			
Mark - bostäder	11 400 000	11 400 000			
	11 400 000	11 400 000			
Taxeringsvärde totalt	45 400 000	45 400 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	0	81 609			
Årets investering	2 277 145	-81 609			
Omfört till byggnad	-1 694 274	-3 730 000			
Utgående anskaffningsvärde	582 871	0			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	23 940	81			
Övriga fordringar	3 000	3 000			
	26 940	3 081			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 984	136 652			
	13 984	136 652			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	2 000 000
					2 000 000
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	16 827	16 827			
	16 827	16 827			

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	351910	1,20%	2023-06-01	4 131 250	300 000
Swedbank Hypotek	2750043503	1,28%	2021-01-28	5 937 500	5 937 500
Swedbank Hypotek	2851831145	1,25%	2022-08-23	775 000	25 000
				10 843 750	6 262 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 581 250**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 968 750

Kortfristig del av långfristig skuld **6 262 500** **400 000**

Nya direktiv gör att 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.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet	13 000 000	13 000 000
Varav obelånade	0	0

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	21 499	21 495
Arbetsgivaravgifter	23 623	21 799
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	206	5 542
	45 328	48 836

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 761	14 082
Övriga upplupna kostnader	771 684	242 840
Förutbetalda hyror och avgifter	494 837	456 027
	1 300 282	712 949

cl

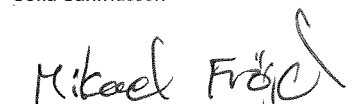
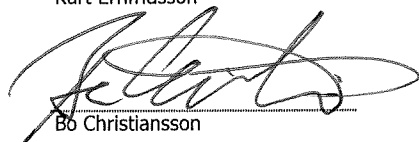
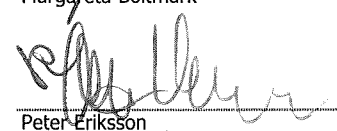


Noter

2020-12-31

2019-12-31

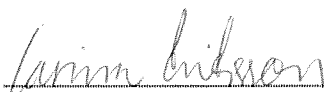
Tranås 415 2021


Per Berggren
Christoffer Trygg
Sofia Sanfridsson
Kurt Ernfridsson
Margareta Boltmark
Mikael Fröjd
Bo Christiansson
Peter Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2021 -05-24 avgivits beträffande denna årsredovisning



Dennis Bremer
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rubinen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

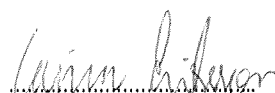
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 överträdelse 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 den 18 15 2021



Carina Eriksson

2021-05-24
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Dennis Bremer

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

