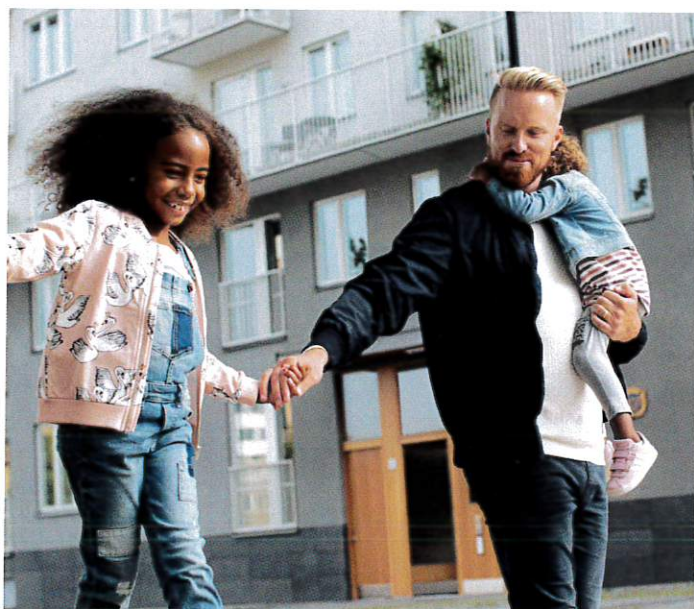




ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF RUBINEN



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.

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.

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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Tranås

Org. nr. 726500-0294

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01--2019-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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	68 med el	1	st			79	m ²
P-platser		81	st				
Carport		16	st				
Garage		45	st				
		143	st			79	m ²
Totalt		281	st			8 495	m ² / år



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)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av entrépartier och färdigställande av passagesystem
- Nedtagning av träd och iordningställande av gräsytor på Zelandsgatan
- Byte av piskställningar
- Målning av staket och räcken

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Omdragning av datakablar och ny datautrustning
- Ommålning av trapphus
- Renovering av betongkasuner
- Lagning av asfaltsskador
- Fönsterbyte
- Fasadrenovering
- Byte av garageportar

Aktiviteter

Förening har under året inte haft några aktiviteter.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 2 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % from 2020-01-01.

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. 



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. På stämman deltog 42 (38) medlemmar, varav 39 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 168 (163) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 13 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
Anton Jonebring	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Berggren, Mikael Fröjd, Sofia Sanfridsson och Anton Jonebring.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Berggren, Christoffer Trygg, Mikael Fröjd och Anton Jonebring, två i förening.

Vicevärd har varit Lennart Magnusson.

Revisor har varit Lisa Johansson med Dennis 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, Dennis Bremer och Lisa Johansson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 010	5 917	5 820	5 776	5 657
Res. efter finansiella poster, tkr	1 407	1 680	1 385	-97	1 001
Soliditet, %	41	39	31	26	26
Balansomslutning, tkr	20 475	17 768	17 230	15 214	15 492
Eget kapital, tkr	8 362	6 956	5 276	3 891	3 988
Taxeringsvärde, tkr	45 400	36 200	36 200	36 200	30 694
- varav byggnad, tkr	34 000	29 000	29 000	29 000	23 856
Underhållsfond tkr	5 893	5 008	3 537	3 195	2 259
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	678	671	671	658
Långfristig Bankskuld kr/m ²	924	970	1 056	1 066	1 118
Räntekostnader kr/m ²	12	11	12	15	19
Belåningsgrad, %	17	24	25	25	31

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 030	0	5 008 477	-54 617	1 679 730
Resultatdisp. enl. stämmobeslut -18				1 679 730	-1 679 730
				1 625 113	
Reservering till yttre underhåll -19			1 092 000	-1 092 000	
Anspråk. från yttre underhåll -19			-207 908	207 908	
Årets resultat					1 406 555
Belopp vid årets slut	322 030	0	5 892 569	741 021	1 406 555

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	741 021
Årets resultat	1 406 555
	<u>2 147 576</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	2 147 576
	<u>2 147 576</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 892 569 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 009 618	5 911 069
Summa rörelsens intäkter		6 009 618	5 911 069
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 441 937	-2 408 501
Periodiskt underhåll		-207 908	-193 812
Övriga externa kostnader	Not 3	-62 551	-58 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 193 654	-1 031 641
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-608 461	-454 608
Summa rörelsens kostnader		-4 514 511	-4 146 962
Rörelseresultat		1 495 106	1 764 107
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 714	8 954
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 266	-93 331
Summa finansiella poster		-88 552	-84 377
Årets resultat		1 406 555	1 679 730
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 406 555	1 679 730
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 092 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		207 908	193 812
Resultat efter fondförändring		522 463	1 873 542 m



HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Rubinen I Tranås, 726500-0294

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	16 162 283	13 040 744
Mark		101 500	101 500
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	81 609
		<u>16 263 783</u>	<u>13 223 853</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

16 264 283 13 224 353

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 847	4 868
Avräkningskonto HSB Göta		3 049 786	1 904 255
Övriga fordringar	Not 10	3 081	3 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	136 652	119 202
		<u>3 194 366</u>	<u>2 031 401</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	2 500 500
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa och bank		16 827	11 612
		<u>16 827</u>	<u>11 612</u>

Summa omsättningstillgångar

4 211 193 4 543 513

Summa tillgångar

20 475 477 17 767 866



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Rubinen I Tranås, 726500-0294

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

322 030

322 030

Fond för yttre underhåll

5 892 569

5 008 477

6 214 599

5 330 507

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

741 021

-54 617

Årets resultat

1 406 555

1 679 730

2 147 576

1 625 113

Summa eget kapital

8 362 175

6 955 620

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

7 775 000

8 175 000

7 775 000

8 175 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

400 000

400 000

Leverantörsskulder

2 028 565

524 865

Skatteskulder

235 351

152 742

Fond för Inre underhåll

912 601

842 621

Övriga skulder

Not 14

48 836

41 031

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

712 949

675 987

4 338 302

2 637 246

Summa skulder

12 113 302

10 812 246

Summa eget kapital och skulder

20 475 477

17 767 866

Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anskaffningsvärdet 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	1,65
Ombyggnader	2,5

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 framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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	5 818 920	5 703 248
Hyrer	248 133	248 140
Övriga intäkter	95 716	110 055
Bruttoomsättning	6 162 769	6 061 443
Hysesbortfall	-9 213	-6 436
Avsatt till inre fond	-143 939	-143 939
	6 009 618	5 911 069
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	75 094	66 712
Reparationer	87 288	101 274
El	222 041	211 076
Uppvärmning	1 071 230	1 069 821
Vatten	217 893	216 755
Sophämtning	145 056	117 996
Kabel-TV, internet	49 630	52 805
Övriga avgifter	65 625	55 095
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 200	106 195
Förvaltningsarvoden	202 041	198 968
Övriga driftskostnader	169 839	211 804
	2 441 937	2 408 501
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	15 651	11 500
Medlemsavgifter	46 900	46 900
	62 551	58 400
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
I föreningen finns en manlig anställd på heltid och en kvinnlig på deltid.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 150	50 751
Revisorsarvode	2 200	2 200
Löner och andra ersättningar	12 600	15 400
Sociala kostnader	20 513	20 813
	88 463	89 164
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	645 145	569 098
Sociala kostnader	238 885	207 555
Uttagsskatt	202 308	147 988
Övriga personalkostnader	18 853	17 836
	1 105 191	942 477
Totalt	1 193 654	1 031 641
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	608 461	454 608
	608 461	454 608

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2027

1958

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

27 561 197

24 872 642

Årets investeringar

3 730 000

2 933 555

Årets försäljning/ utträngning

-284 103

-245 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

31 007 094

27 561 197

Ingående ackumulerade avskrivningar

-14 520 453

-14 310 845

Årets avskrivningar

-608 461

-454 608

Årets försäljning/utträngning

284 103

245 000

Utgående avskrivningar

-14 844 811

-14 520 453

Utgående bokfört värde

16 162 283

13 040 744

Taxeringsvärde för Rubinen 14 och 15

Byggnad - bostäder

34 000 000

29 000 000

34 000 000

29 000 000

Mark - bostäder

11 400 000

7 200 000

11 400 000

7 200 000

Taxeringsvärde totalt

45 400 000

36 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde

802 858

811 208

Årets utträngningar

-4 800

-8 350

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

798 058

802 858

Ingående avskrivningar

-802 858

-811 208

Årets utträngningar

4 800

8 350

Utgående avskrivningar

-798 058

-802 858

Bokfört värde

0

0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde

81 609

1 059 281

Årets investering

-81 609

-977 672

Utgående anskaffningsvärde

0

81 609

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto

81

76

Övriga fordringar

3 000

3 000

3 081

3 076

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136 652

119 202

136 652

119 202

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Göta Ekonomisk Förening

2019-10-01

2020-01-02

3 mån

0,35%

1 000 000

1 000 000

m



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Rubinen I Tranås, 726500-0294

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2750043503	1,28%	2020-01-28	6 000 000	0
Swedbank AB	2851831145	1,25%	2022-08-23	800 000	25 000
Swedbank Hypotek	2752044715	1,16%	2020-06-07	1 375 000	375 000
				8 175 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 775 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 175 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

400 000**400 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

13 000 000

13 000 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	21 495	17 055
Arbetsgivaravgifter	21 799	17 823
Övriga kortfristiga skulder	5 542	6 153
	48 836	41 031

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 082	11 780
Övriga upplupna kostnader	242 840	240 873
Förutbetalda hyror och avgifter	456 027	423 334
	712 949	675 987

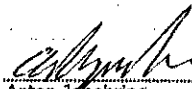
m

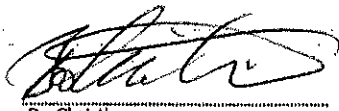
Noter

2019-12-31

2018-12-31

Tranås 12/3 - 2020

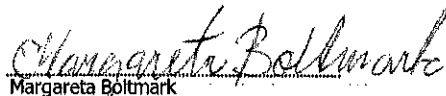

Anton Johnebring


Bo Christiansson

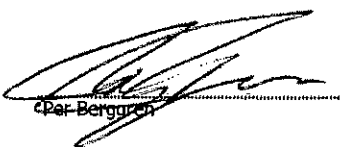

Christoffer Trygg


Kurt Ernfridsson


Sofia Sanfridsson

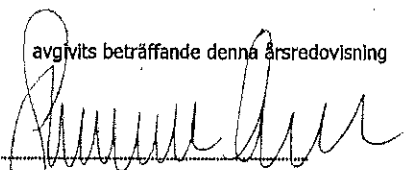

Margareta Boltmark


Mikael Fröjd


Per Berggren

Vår revisionsberättelse har 2020 -03 -19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lisa Johansson
Av föreningen vald revisor


Susanne Andersson
BeRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rubinen i Tranås, org.nr. 7265000-0294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rubinen i Tranås för år 2019.

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 2019 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.

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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 tryggt 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 den 19/3 2020


Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Lisa Johansson

Av föreningen vald revisor