



Styrelsen för Hsb Brf Rubinen I Tranås

Org.nr: 726500-0294

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31 *ms*

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rubinen i Tranås

Org. nr. 726500-0294

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01--2018-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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
		<hr/>		<hr/>
		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		
		<hr/>		<hr/>
		143 st		79 m ²
Totalt		281 st		8 495 m ²

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

- Tilläggs isolerat vindarna (2011).
- 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 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:

- Slutfört byte av lägenhetsdörrar samt påbörjat med passagesystem
- Renoveringen av entréerna har inte påbörjats pga överklagan av bygglov

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta 15 åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovera entréfundamenten, byte av entrépartier
- Passagesystemet har påbörjats 2018

Styrelsen hoppas att renoveringsarbetet med entréerna kommer igång så det kan bli snyggt vid alla entréer. Om detta kommer igång så färdigställs även passagesystemet och föreningen kan börja måla trapphusen

- Fasadenovering, ommålning av trapphus, fönsterbyte samt byte av alla garageportar är ytterligare några av framtidens renoveringar.

Aktiviteter

Föreningen firade 60 års jubileum på Badhotellet i Tranås den 25 augusti. Ett 70-tal medlemmar deltog. Kvällen blev lyckad med god mat och trevlig underhållning av trubadur och coverband.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % from 2019-01-01.

Årsavgifterna inkl. bränsleavgifter uppgår därefter i genomsnitt till 691 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit delar av lånen på olika bindningstider.

m

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. På stämman deltog 38 medlemmar, varav 34 röstberättigade (inkl 2 fullmakter).

Föreningen hade vid årets slut 163 medlemmar (föregående års antal 158) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 28 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Per Berggren	ordförande
Hanna Gyalog	vice ordförande
Christoffer Trygg	sekreterare
Mikael Fröjd	ledamot
Taib Zecevic	ledamot (avgått okt-2018)
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 Christoffer Trygg, och Kurt Ernfridsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Berggren, Christoffer Trygg, Mikael Fröjd och Hanna Gyalog, två i förening.

Vicevärd har varit Lennart Magnusson.

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

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i distrikt Öster har varit Christoffer Trygg och Mikael Fröjd samt Hanna Gyalog och Per Berggren som suppleanter.

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

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 917	5 820	5 776	5 657	5 387
Res. efter finansiella poster, tkr	1 680	1 385	-97	1 001	-13
Soliditet, %	39	31	26	26	20
Balansomslutning, tkr	17 768	17 230	15 214	15 492	14 943
Eget kapital, tkr	6 956	5 276	3 891	3 988	2 988
Taxeringsvärde, tkr	36 200	36 200	36 200	30 694	30 694
- varav byggnad, tkr	29 000	29 000	29 000	23 856	23 856
Underhållsfond tkr	5 008	3 537	3 195	2 259	2 378
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	678	671	671	658	627
Långfristig Bankskuld kr/m ²	970	1 056	1 066	1 118	1 143
Räntekostnader kr/m ²	11	12	15	19	29
Belåningsgrad, %	24	25	25	31	32

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	322 030	0	3 537 289	31 595	1 384 976
Resultatdisp. enl. stämmobeslut 2017			425 000	959 976	-1 384 976
			3 962 289	991 571	
Reservering till yttre underhåll 2018			1 240 000	-1 240 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll 2018			-193 812	193 812	
Årets resultat					1 679 730
Belopp vid årets slut	322 030	0	5 008 477	-54 617	1 679 730

Resultatdisposition


Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 54 617
Årets resultat	1 679 730
	<u>1 625 113</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 625 113</u>
	1 625 113

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 008 477 kr.

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



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 911 069	5 820 000
Summa rörelsens intäkter		5 911 069	5 820 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 426 337	-2 241 150
Periodiskt underhåll	Not 3	-193 812	-493 448
Övriga externa kostnader	Not 4	-58 400	-58 288
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 013 805	-998 165
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-454 608	-558 447
Summa rörelsens kostnader		-4 146 962	-4 349 499
Rörelseresultat		1 764 107	1 470 501
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 954	12 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 331	-97 694
Summa finansiella poster		-84 377	-85 525
Resultat efter finansiella poster		1 679 730	1 384 976
Årets resultat		1 679 730	1 384 976

B

**Balansräkning****2018-12-31** **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	13 040 744	10 561 797
Mark		101 500	101 500
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	81 609	1 059 281
		<u>13 223 853</u>	<u>11 722 578</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 13 224 353 11 723 078

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 868	2 588
Avräkningskonto HSB Göta		1 904 255	1 693 004
Övriga fordringar	Not 11	3 076	27 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	119 202	99 035
		<u>2 031 401</u>	<u>1 822 216</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 500 500	3 500 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank		11 612	184 879
		<u>11 612</u>	<u>184 879</u>

Summa omsättningstillgångar 4 543 513 5 507 096

Summa tillgångar**17 767 866** **17 230 174** *MB*

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

322 030

322 030

Fond för yttre underhåll

5 008 477

3 537 289

5 330 5073 859 319*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-54 617

31 595

Årets resultat

1 679 730

1 384 976

1 625 1131 416 571

Summa eget kapital

6 955 6205 275 890**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

8 175 000

8 568 750

8 175 0008 568 750*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

400 000

400 000

Leverantörsskulder

524 865

1 273 283

Skatteskulder

152 742

147 936

Fond för inre underhåll

842 621

820 749

Övriga skulder

Not 15

41 031

38 544

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

675 987

705 022

2 637 2463 385 534

Summa skulder

10 812 24611 954 284**Summa eget kapital och skulder****17 767 866****17 230 174** m

**Noter****2018-01-01** **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31****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 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
Inventarier	20,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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 1 337 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

M



Noter

2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**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	5 703 248	5 650 300
	Hyror	248 140	248 028
	Övriga intäkter	110 055	77 130
	Bruttoomsättning	6 061 443	5 975 458
	Hyresbortfall	-6 436	-11 520
	Avsatt till inre fond	-143 939	-143 939
		5 911 069	5 820 000

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	66 712	56 112
	Reparationer	101 274	33 889
	El	211 076	192 113
	Uppvärmning	1 069 821	1 052 157
	Vatten	216 755	224 910
	Sophämtning	117 996	121 058
	Kabel-TV, internet	52 805	52 718
	Övriga avgifter	55 095	50 833
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 195	108 600
	Förvaltningsarvoden	198 968	169 270
	Övriga driftskostnader	229 640	179 490
		2 426 337	2 241 150

Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	193 812	493 448
		193 812	493 448

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 500	11 388
	Medlemsavgifter	46 900	46 900
		58 400	58 288



Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
I föreningen finns en manlig anställd på heltid och en kvinnlig på deltid.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 751	67 049
Revisorsarvode	2 200	2 200
Löner och andra ersättningar	15 400	1 476
Sociala kostnader	20 813	20 800
	<u>89 164</u>	<u>91 525</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	569 098	553 409
Sociala kostnader	207 555	200 597
Uttagsskatt	147 988	152 634
	<u>924 641</u>	<u>906 640</u>
Totalt	1 013 805	998 165
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	454 608	426 447
Inventarier	0	132 000
	<u>454 608</u>	<u>558 447</u>



Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2027	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 872 642	24 872 642
Årets investeringar	2 933 555	0
Årets försäljning/ utrangering	-245 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 561 197	24 872 642
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 310 845	-13 884 398
Årets avskrivningar	-454 608	-426 447
Årets försäljning/utrangering	245 000	0
Utgående avskrivningar	-14 520 453	-14 310 845
Utgående bokfört värde	13 040 744	10 561 797
Taxeringsvärde för Rubinen 14 och 15		
Byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000
Mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde totalt	36 200 000	36 200 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	811 208	811 208
Årets utrangeringar	-8 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	802 858	811 208
Ingående avskrivningar	-811 208	-679 208
Årets avskrivningar	0	-132 000
Årets utrangeringar	8 350	0
Utgående avskrivningar	-802 858	-811 208
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och forskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 059 281	0
Årets investering	-977 672	1 059 281
Utgående anskaffningsvärde	81 609	1 059 281
Pågående nyanläggning avser (81 609 kr) renovering av entrépartier och passagesystem del 2. Beräknad utgift uppgår till ca 2 300 000kr och beräknas vara färdig 2019.		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	76	24 589
Övriga fordringar	3 000	3 000
	3 076	27 589



Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

119 202

99 035

119 202**99 035****Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-10-01	2019-01-02	3 mån	0,30%	500 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-12-03	2019-03-01	3 mån	0,30%	500
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-11-01	2019-02-01	3 mån	0,35%	2 000 000
					2 500 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	2750043503	0,83%	2019-01-28	6 000 000	0
Swedbank AB	2851831145	1,26%	2019-08-09	825 000	25 000
Swedbank Hypotek	2752044715	1,16%	2020-06-07	1 750 000	375 000
				8 575 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 175 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 575 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

400 000**400 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut****13 000 000****13 000 000**

Varav obelånade

0

0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	17 055	16 819
Arbetsgivaravgifter	17 823	17 665
Övriga kortfristiga skulder	6 153	4 060
	41 031	38 544

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 780	11 105
Övriga upplupna kostnader	240 873	247 954
Förutbetalda hyror och avgifter	423 334	445 963
	675 987	705 022



Noter

2018-12-31

2017-12-31

Tranås *5/3* - 2019

Anton Jonebring
.....
Anton Jonebring

Christoffer Trygg
.....
Christoffer Trygg

Hanna Gyalbg
.....
Hanna Gyalbg

Kurt Emfridsson
.....
Kurt Emfridsson

Per Berggren
.....
Per Berggren

Margareta Boltmark
.....
Margareta Boltmark

Mikael Fröjd
.....
Mikael Fröjd

Vår revisionsberättelse har 2019 - 03 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Lisa Johansson
.....
Lisa Johansson

Susanne Andersson
.....
Susanne Andersson

Av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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.

RS

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 räkenskapsåret 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

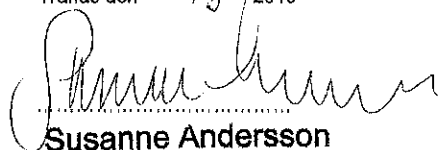
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 2013 2019



Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lisa Johansson

Av föreningen vald revisor