



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Rimsmeden i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rimsmeden i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0699 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rimsmeden 1		1960
Rimsmeden 4		1960
Rimsmeden 6		1960
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	garageplatser	740
17	lokaler (hyresrätt)	1020
268	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17562
154	p-platser	0
3	lägenheter (hyresrätt)	179
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	120
Totalt 480 objekt		19621

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 30 st 1 rok, 99 st 2 rok, 116 st 3 rok, 23 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torgny Skareteg	Ordförande	2022-01-01	
Ulf Axelsson	Ledamot	2022-01-01	
Anders Carming	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-01-01	
Marita Johansson	Ledamot	2022-05-17	
Annica Larsson	Ledamot	2022-01-01	2022-05-17
Maria Mazetti	Ledamot	2022-01-01	
Agnes Strömberg	Ledamot	2022-01-01	
Erik Ottosson	Ledamot	2022-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Torgny Skareteg, Maria Mazetti och Agnes Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Ulf Axelsson (t o m 2022-05-17), Maria Mazetti, Torgny Skareteg, Erik Ottosson (fr om 2022-05-17) och Annika Petersson.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Kent Fahlcrantz med Helen Grön som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Britt-Marie Wideqvist (sammankallande), Bengt Bjervås samt Julia Föhrman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 38 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under juni till oktober av styrelsens ledamöter och anlita HSB konsult inkluderad i avtal om aktiv underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Bredbandsinstallation
2002-2004	Byte av vatten- och avloppsstammar
2005	Servisledningar för kallvatten utbyta
2008	Nybyggnation av sophus
2008-2012	Ny dränering runt bostadshusen
2010-2012	Byte av entrédörrar och entrétak, samt nytt låssystem med porttelefon och taggar
2011-2012	Byte av balkongfönster och balkongdörrar
2013	Renovering, utbyggnad och inglasning av balkonger
2015	Ny lekplats uppförd
2016	Alla lägenhetsdörrar utbyta till säkerhetsdörrar och ny parkering med 26 platser
2016-2017	Byte av ekdörrar till lokalerna på Funkabotorget
2018	Energideklaration
2018-2019	Renovering/ombyggnad av föreningens samlingslokal
2019-2020	Takrenovering, fönsterbyte, renovering och målning av fasader, inbyggnad av källarnedgångar, målning av trapphus, slipning av golv och installation av rörelsestyrd belysning, byte av termostatventiler, ombyggnad av undercentral samt injustering av värmesystem
2019-2020	Installation av gemensam el med individuell mätning, byte av stigarledningar till 3-fas för samtliga bostadsrätter
2020-2021	Installation av solceller på samtliga bostadshus
2021	Obligatorisk ventilationskontroll utförd i samtliga lägenheter och lokaler
2022	Installerat 30 st laddplatser för elbilar/el-hybridbilar,
2022	Installerat inomhustemperaturgivare i alla bostäder
2022	Renovering av utemiljön med nya planteringsöar, nya cykelställ, gräsytor och 3 st orienteringstavlorna för området

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

Årtal	Ändamål
2023-2025	Översyn och renovering av lägenheter och lokaler i källarplan
2028-2030	Byte av element och elementrör m.m.
-	Inga stora åtgärder är planerade fram till 2027.

Övrigt

Föreningen har en samlingslokal och tre "gästis" som medlemmarna kan hyra. Föreningen har också bordtennislokal och hobbyrum som medlemmarna kan låna. Det finns tvättstugor, torkrum, mangelrum, grovtvättstugor och ett gym för medlemmarna. Tillgång till gymmet får man genom introduktion med vicevärd där en deposition betalas.

Föreningen har en hemsida: www.rimsmeden.se

Ett informationsblad som heter "Rimsmedsbladet" ges ut med 3-4 nr per år till samtliga brevlådor.

Ett informationsblad kallat "Senaste nytt" anslås efter styrelsemöte på informationstavlorna vid miljöhusen.

Vi uppdaterar informationstavlorna vid miljöhusen kontinuerligt.

Vid behov lämnas extra information i brevlådorna och på avsedd plats i trappuppgångarna.

Föreningen har ett facebook-konto www.facebook.com/hsb.rimsmeden

Studie och fritidsverksamhet

Studie och fritidsorganisatör har varit Erik Ottosson fram till 2022-05-17 och därefter Marita Johansson.

Studier och aktiviteter har genomfört enligt följande:

- Torgny Skareteg har deltagit i HSB Sydosts förtroenderåd som sammankallande ledamot.
- Torgny Skareteg, Maria Mazetti och Ulf Axelsson har deltagit på "Framtidsmötet" med HSB Sydost
- Torgny Skareteg har deltagit på kurs/seminarium "Ny HSB ledamot" och "En mer hållbar brf",
- Torgny Skareteg, Ulf Axelsson och Marita Johansson har deltagit på "Nätverksträff" med andra HSB föreningar"
- Torgny Skareteg, Agnes Strömberg och Marita Johansson har deltagit på kurs "Krisberedskap för bostadssektorn"
- Agnes Strömberg har deltagit på kurs "Brandskydd i bostadshus"
- Marita Johansson har deltagit på kurs "Ny i styrelsen"

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 343 och under året har det tillkommit 34 och avgått 37 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 340.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	287	269	240	262	304
Skuldsättning, kr/kvm	4 746	4 854	4 958	3 882	2 362
Räntekänslighet, %	7	7	7	6	4
Energikostnad, kr/kvm	157	153	171	159	150
Driftskostnad, kr/kvm	397	374	376	339	312
Årsavgifter, kr/kvm	720	720	720	685	685
Totala intäkter, kr/kvm	828	797	785	737	734
Nettoomsättning, tkr	15 626	15 042	14 814	13 912	13 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	961	1 454	-6 721	635	2 008
Soliditet, %	16	15	14	22	31

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el (endast gemensam el, ej IMD) per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta bostadsrätter.
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	579 190	0	0	579 190
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	901 090	0	-323 274	577 816
S:a bundet eget kapital, kr	1 480 280	0	-323 274	1 157 006
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 895 338	1 454 053	323 274	15 672 665
Årets resultat, kr	1 454 053	-1 454 053	961 208	961 208
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 349 391	0	1 284 482	16 633 873
S:a eget kapital, kr	16 829 671	0	961 208	17 790 879

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 578 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 901 274 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 349 391
Årets resultat, kr	961 208
Reservation till underhållsfond, kr	-1 578 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 901 274
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	16 633 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	16 633 873

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	15 625 568	15 042 385
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		15 625 568	15 042 385
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-7 496 716	-7 054 905
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 901 274	-1 104 142
Övriga externa kostnader	Not 5	-700 229	-685 309
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 046 819	-1 171 666
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 549 603	-2 519 409
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 694 641	-12 535 431
RÖRELSERESULTAT		1 930 927	2 506 954
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 732	10 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 010 451	-1 063 665
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-969 719	-1 052 901
ÅRETS RESULTAT		961 208	1 454 053

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	101 255 526	103 429 049
Inventarier och installationer	Not 9	26 160	6 547
Summa materiella anläggningstillgångar		101 281 686	103 435 596
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		101 282 186	103 436 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 859	19 748
Avräkningskonto HSB		4 340 474	4 524 368
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	41 655	340 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	465 756	405 996
Summa kortfristiga fordringar		4 854 744	5 290 971
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	4 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		10 859 744	9 295 971
SUMMA TILLGÅNGAR		112 141 930	112 732 067

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		579 190	579 190
Fond för yttre underhåll		577 816	901 090
Summa bundet eget kapital		1 157 006	1 480 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 672 665	13 895 338
Årets resultat		961 208	1 454 053
Summa fritt eget kapital		16 633 873	15 349 391
Summa eget kapital		17 790 879	16 829 671
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	73 709 500	89 610 500
Summa långfristiga skulder		73 709 500	89 610 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		15 901 000	2 026 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 492 933	1 440 761
Leverantörsskulder		820 753	821 778
Aktuell skatteskuld	Not 16	28 697	32 100
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	221 427	196 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 176 741	1 775 010
Summa kortfristiga skulder		20 641 551	6 291 896
Summa skulder		94 351 051	95 902 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 141 930	112 732 067

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	12 636 591	12 636 591
Årsavgifter lokaler	116 052	116 052
Årsavgifter egna	-67 740	-67 740
Årsavgiftsbortfall bostäder	-46 935	-46 935
Hysesintäkt bostäder	318 924	336 900
Hysesintäkt lokaler	757 202	678 557
Hysesintäkt garage och bilplatser	599 004	470 768
Hysesintäkt övrigt	149 616	131 180
Hysesrabatter	0	-10 048
Konsumtionsavgift el	664 899	410 296
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	400 500	400 500
Avsatt till inre fond	-207 987	-207 987
Intäkt andrahandsupplåtelse	29 029	29 113
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	59 774	72 783
Övriga fakturerade kostnader	8 244	7 659
Övriga primära intäkter och ersättningar	208 395	84 697
	15 625 568	15 042 385
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-396 822	-405 626
El	-1 354 450	-650 619
Uppvärmning	-1 688 772	-1 932 207
Vatten	-792 469	-774 153
Renhållning	-491 384	-506 366
Bevakningskostnader	-8 831	-8 449
TV, bredband, iptelefoni	-519 517	-517 561
Obligatoriska besiktningar	0	-122 164
Serviceavtal	-138 349	-129 341
Förvaltningskostnader	-1 440 881	-1 326 840
Försäkringar	-117 431	-135 191
Fastighetsskatt	-456 490	-454 310
Övriga driftskostnader	-91 320	-92 077
	-7 496 716	-7 054 905
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-53 875	0
Underhåll lokaler	-35 023	-419 836
Underhåll tvättstuga	-28 719	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-336 869	-352 001
Underhåll installationer	-531 152	-207 358
Underhåll huskropp utvändigt	-121 950	0
Underhåll mark och utemiljö	-619 771	-124 947
Underhåll övrigt	-173 914	0
	-1 901 274	-1 104 142

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 209	-24 589
Övriga förvaltningskostnader	-357 181	-349 738
Kostnader andrahandsupplåtelser	-2 657	-2 856
Kostnader överlåtelse och panter	-60 225	-78 282
Föreningsverksamhet	-44 931	-4 468
Kontorsutrustning och -material	-3 139	-1 175
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 115	-18 424
Konsulter	-44 556	-37 375
Förbrukningsinventarier	-30 333	-63 509
Medlemsavgifter HSB	-93 752	-92 597
Stämma och styrelse	-19 131	-12 298
	-700 229	-685 309
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	1
Arvode till styrelsen	-292 504	-299 702
Löner för anställda	-297 143	-349 794
Övriga arvoden	-152 064	-185 582
Revisionsarvode	-34 100	-33 400
Sociala avgifter	-268 959	-303 187
Utbildning	-2 049	0
	-1 046 819	-1 171 666
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 509 952	-2 485 480
Markanläggningar	-30 656	-30 656
Installationer och inventarier	-8 995	-3 273
	-2 549 603	-2 519 409

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 449 519	130 998 275
Omklassificering	0	4 451 244
Årets investering byggnader, laddstolpar	367 085	0
Ingående anskaffningsvärde mark	556 250	556 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	613 125	613 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 985 979	136 618 894

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-33 005 909	-30 520 429
Årets avskrivningar byggnader	-2 509 952	-2 485 480
Ingående avskrivningar markanläggningar	-183 936	-153 280
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 656	-30 656
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 730 453	-33 189 845

Utgående redovisat värde**101 255 526** **103 429 049**

Redovisade värden byggnader	100 300 743	102 443 610
Redovisade värden mark	556 250	556 250
Redovisade värden markanläggningar	398 533	429 189

Fastighetsbeteckning: Rimsmeden 1, 4 o 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	133 000 000	52 000 000	185 000 000	166 000 000
Lokaler	1960	4 514 000	1 922 000	6 436 000	6 038 000
		137 514 000	53 922 000	191 436 000	172 038 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	94 985 000	94 985 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	94 985 000	94 985 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	72 365	82 341
Årets investeringar	28 608	0
Årets försäljning, utrangering	0	-9 976
Utgående anskaffningsvärden	100 973	72 365

Ingående avskrivningar	-65 818	-72 521
Årets avskrivningar	-8 995	-3 273
Årets försäljning, utrangering	0	9 976
Utgående avskrivningar	-74 813	-65 818

Utgående redovisat värde**26 160****6 547**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2022-12-31	2021-12-31		
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Medlemsandel HSB	500	500		
	500	500		
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto	41 655	340 859		
	41 655	340 859		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalad försäkring	152 974	141 963		
Förutbetalad kabel-TV och bredband	131 664	130 595		
Upplupen intäkt el, värme, vatten	4 036	0		
Upplupna ränteintäkter	16 167	5 033		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 915	128 405		
	465 756	405 996		
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-02-01	2 000 000	0
Placering HSB 6 mån	1,55%	2023-05-01	2 000 000	4 000 000
Placering HSB 12 mån	2,05%	2023-11-01	2 000 000	0
			6 000 000	4 000 000
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				
Nordea Hypotek AB	1,21%	2025-11-19	15 619 500	318 000
Nordea Hypotek AB	0,95%	2024-03-20	6 050 000	200 000
Stadshypotek AB	0,75%	2024-12-01	13 440 000	280 000
Stadshypotek AB	0,98%	2026-03-01	6 176 000	128 000
Stadshypotek AB	1,15%	2024-03-30	6 150 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,48%	2027-05-25	18 600 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	0,94%	2024-10-25	9 400 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,09%	2023-02-24	14 175 000	300 000
			89 610 500	2 026 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				73 709 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				1 726 000
Lån som ska konverteras inom ett år				14 175 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				15 901 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				8 104 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				79 480 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 440 761	1 419 988
Avsättning	207 987	207 987
Uttag	-155 815	-187 214
	1 492 933	1 440 761
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	28 697	11 307
Slutskatteskuld föregående år	0	20 793
	28 697	32 100
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	55 125	31 239
Personalens källskatt	63 985	65 057
Arbetsgivaravgifter	69 047	69 951
Övriga kortfristiga skulder	33 270	30 000
	221 427	196 247
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	65 564	61 880
Upplupna sociala avgifter	28 309	27 881
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	507 302	363 489
Upplupna räntekostnader	86 520	87 641
Upplupen revision	25 000	24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 445 491	1 205 526
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 555	4 593
	2 176 741	1 775 010

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Agnes Strömberg

Anders Carming

Erik Ottosson

Maria Mazetti

Marita Johansson

Torgny Skareteg

Ulf Axelsson

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

Kent Fahlcrantz
Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rimsmeden i Kalmar, org.nr. 732400-0699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rimsmeden i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Rimsmeden i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 provar 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Fahlcrantz
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Rimsmeden i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORGNY SKARETEG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 15:59:23



AGNES STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 17:03:58



MARIA MAZETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:50:54



MARITA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 20:19:06



ANDERS CARMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:10:06



ERIK OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 11:02:11



ULF AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 11:19:17



KENT FAHLCRANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 20:37:13



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 16:03:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Rimsmeden i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT FAHLCRANTZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 20:31:43



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 16:03:02



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.