



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 2023-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rimsmeden 1		1960
Rimsmeden 4		1960
Rimsmeden 6		1960

Totalt 3 objekt

Föreningen äger fastigheterna Rimsmeden 1, 4 och 6 i Kalmar kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
268	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 562
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	120
3	lägenheter (hyresrätt)	179
17	lokaler (hyresrätt)	1 020
9	förråd	358
37	garageplatser	770
153	p-platser	0

Totalt 489 objekt

20 009

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 100 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		
Ulf Axelsson	Ledamot		
Anders Carming	Ledamot utsedd av HSB Sydost		
Marita Johansson	Ledamot		
Maria Mazetti	Ledamot		
Agnes Strömberg	Ledamot		
Erik Ottosson	Ledamot		2024-05-20
Alexander Ekvall	Ledamot	2024-05-20	

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.

Firman tecknas två i förening av Marita Johansson, Maria Mazetti, Torgny Skareteg och Annika Petersson.

Revisorer har varit Karl Elvin med Anne Remmers som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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 orienteringstavlur för området

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Översyn och renovering av lägenheter och lokaler i källarplan
2025-2027	Översyn/lagning/byte av avloppsledningar under fastigheterna och i mark
2030-2032	Byte av element och elementrör m.m.

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 2-4 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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 347 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 345.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	293	288	270	256	231
Skuldsättning, kr/kvm	3 802	4 176	4 479	4 670	4 771
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 302	4 726	5 068	5 182	5 294
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	199	195	192	171	179
Årsavgifter, kr/kvm	856	829	721	721	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	82	85	86
Totala intäkter, kr/kvm	848	842	781	767	755
Nettoomsättning, tkr	16 972	16 467	15 626	15 042	14 814
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 080	2 388	961	1 454	-6 721
Soliditet, %	22	19	16	15	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, värme, vatten, el, tv och bredband. El debiteras efter förbrukning och bredband med ett fast belopp per lägenhet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Underhållsfond, kr	881 005	0	494 278	1 375 283
S:a bundet eget kapital, kr	1 460 195	0	494 278	1 954 473
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 330 684	2 388 027	-494 278	18 224 433
Årets resultat, kr	2 388 027	-2 388 027	2 080 481	2 080 481
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 718 711	0	1 586 203	20 304 914
S:a eget kapital, kr	20 178 906	0	2 080 481	22 259 387

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 727 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 232 722 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	18 718 711
Årets resultat, kr	2 080 481
Reservation till underhållsfond, kr	-1 727 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 232 722
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	20 304 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	20 304 914

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	16 972 281	16 466 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	381 757
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		16 972 281	16 848 540
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 886 602	-7 875 124
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 232 722	-1 205 811
Övriga externa kostnader	Not 6	-747 154	-670 044
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 141 601	-1 055 941
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 546 330	-2 549 604
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 554 409	-13 356 524
RÖRELSERESULTAT		3 417 872	3 492 016
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 678	87 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 355 069	-1 191 652
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 337 391	-1 103 989
ÅRETS RESULTAT		2 080 481	2 388 027

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	96 174 310	98 714 918
Inventarier och installationer	Not 10	11 442	17 164
Summa materiella anläggningstillgångar		96 185 752	98 732 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		96 186 252	98 732 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 236	6 757
Avräkningskonto HSB		4 352 068	4 900 939
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	0	400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	491 799	502 382
Summa kortfristiga fordringar		4 847 103	5 410 478
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa		4 200	0
Bank	Not 15	2 835	401 750
Summa kassa och bank		7 035	401 750
Summa omsättningstillgångar		6 854 138	9 812 228
SUMMA TILLGÅNGAR		103 040 390	108 544 810



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	579 190	579 190
Fond för yttre underhåll	1 375 283	881 005
Summa bundet eget kapital	1 954 473	1 460 195
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	18 224 433	16 330 684
Årets resultat	2 080 481	2 388 027
Summa fritt eget kapital	20 304 914	18 718 711
Summa eget kapital	22 259 387	20 178 906
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 50 965 000	48 353 500
Summa långfristiga skulder	50 965 000	48 353 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	25 109 500	35 206 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17 1 587 731	1 522 616
Leverantörsskulder	650 900	948 459
Aktuell skatteskuld	Not 18 44 881	49 551
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 254 398	204 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 2 168 593	2 081 272
Summa kortfristiga skulder	29 816 003	40 012 404
Summa skulder	80 781 003	88 365 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	103 040 390	108 544 810

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 417 872	3 492 016
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 546 330 5 964 202	2 549 604 6 041 620
Erhållen ränta	31 394	84 163
Erlagd ränta	-1 241 972	-1 203 220
Övriga poster	-740	-860
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 752 885	4 921 703
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	787	8 231
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-212 258	78 281
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	4 541 414	5 008 215
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 485 000	-6 051 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-7 485 000	-6 051 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 943 587	-1 042 785
Likvida medel vid årets början	9 302 689	10 345 474
Likvida medel vid årets slut	6 359 103 -2 943 587	9 302 690 -1 042 785

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	13 667 944	13 141 340
Årsavgifter lokaler	125 528	120 694
Årsavgifter egna	-73 268	-70 450
Årsavgiftsbortfall bostäder	-50 764	-48 812
Årsavgifter el	935 141	1 000 522
Årsavgifter TV/bredband	400 500	400 500
Hysesintäkt bostäder	207 551	258 300
Hysesintäkt lokaler	973 632	795 420
Hysesintäkt garage och bilplatser	635 435	637 045
Hysesintäkt övrigt	142 351	160 741
Hysesrabatter	0	-31 981
Konsumtionsavgift el	87 253	105 557
Försäljning egenproducerad el	34 732	0
Avsatt till inre fond	-207 987	-207 987
Intäkt andrahandsupplåtelse	49 340	79 996
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	40 500	45 666
Övriga fakturerade kostnader	4 386	17 271
Övriga primära intäkter och ersättningar	7	62 961
	16 972 281	16 466 783

I Årsavgift ingår värme, vatten, el, tv och bredband. El debiteras efter förbrukning och bredband med ett fast belopp per lägenhet.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	381 757
	0	381 757

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-342 843	-460 503
El	-944 155	-1 310 093
Uppvärmning	-1 818 894	-1 664 668
Vatten	-1 225 220	-928 252
Renhållning	-508 933	-553 990
Bevakningskostnader	-17 090	-20 718
TV, bredband, iptelefoni	-522 236	-523 083
Serviceavtal	-178 511	-201 636
Förvaltningskostnader	-1 624 281	-1 478 845
Försäkringar	-148 615	-152 974
Fastighetsskatt	-486 460	-475 390
Övriga driftskostnader	-69 362	-104 972
	-7 886 602	-7 875 124

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-30 193	-5 264
Underhåll lokaler	-152 502	-112 206
Underhåll tvättstuga	-124 774	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-74 257	-178 548
Underhåll installationer	-69 584	-401 971
Underhåll huskropp utvändigt	-367 426	-79 299
Underhåll mark och utemiljö	-413 986	-86 443
Underhåll övrigt	0	-342 080
	-1 232 722	-1 205 811

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

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-31 442	-27 461
Övriga förvaltningskostnader	-380 219	-386 476
Kostnader andrahandsupplåtelser	-3 442	-1 051
Kostnader överlåtelse och panter	-41 912	-42 585
Föreningsverksamhet	-5 526	-31 695
Kontorsutrustning och -material	-2 025	-317
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 472	-15 888
Konsulter	-114 210	-5 125
Förbrukningsinventarier	0	-13 637
Medlemsavgifter HSB	-111 460	-102 034
Stämma och styrelse	-42 446	-43 775
	-747 154	-670 044

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-287 151	-289 052
Löner för anställda	-320 267	-300 036
Övriga arvoden	-207 159	-163 417
Övriga personalkostnader	-6 048	-3 894
Revisionsarvode	-37 150	-35 500
Sociala avgifter	-283 826	-264 043
	-1 141 601	-1 055 941

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 509 952	-2 509 952
Markanläggningar	-30 656	-30 656
Installationer och inventarier	-5 722	-8 996
	-2 546 330	-2 549 604

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 816 604	135 816 604
Ingående anskaffningsvärde mark	556 250	556 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	613 125	613 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 985 979	136 985 979

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-38 025 813	-35 515 861
Årets avskrivningar byggnader	-2 509 952	-2 509 952
Ingående avskrivningar markanläggningar	-245 248	-214 592
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 656	-30 656
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 811 669	-38 271 061

Utgående redovisat värde

96 174 310 98 714 918

Redovisade värden byggnader	95 280 839	97 790 791
Redovisade värden mark	556 250	556 250
Redovisade värden markanläggningar	337 221	367 877

Fastighetsbeteckning: Rimsmeden 1, 4 och 6

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

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	94 985 000	94 985 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	94 985 000	94 985 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	84 607	100 973
Årets försäljning, utrangering	0	-16 366
Utgående anskaffningsvärden	84 607	84 607

Ingående avskrivningar	-67 443	-74 813
Årets avskrivningar	-5 722	-8 996
Årets försäljning, utrangering	0	16 366
Utgående avskrivningar	-73 165	-67 443

Utgående redovisat värde

11 442 17 164

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

0

400

0**400****Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

171 774

165 176

Förutbetalad kabel-TV och bredband

131 622

131 530

Upplupen intäkt el, värme, vatten

943

10 528

Upplupna ränteintäkter

5 950

19 667

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

181 510

175 481

491 799**502 382****Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 3 mån

0

4 000 000

Placering Handelsbanken 3 mån

2,55%

2025-02-18

2 000 000

0

2 000 000**4 000 000****Not 15 BANK**

Swedbank

2 835

401 750

2 835**401 750****Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		1,21%	2025-11-19	14 983 500	318 000
Stadshypotek AB		2,48%	2026-12-01	12 880 000	280 000
Stadshypotek AB		0,98%	2026-03-01	5 920 000	128 000
Stadshypotek AB		3,84%	2027-12-30	5 841 000	118 000
Swedbank Hypotek AB		1,48%	2027-05-25	17 800 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2025-01-28	3,41%	2025-10-28	9 000 000	200 000
Swedbank Hypotek AB		3,97%	2033-02-25	9 650 000	200 000
				76 074 500	1 644 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

50 965 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 126 000

Lån som ska konverteras inom ett år

23 983 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

25 109 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,28%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

6 576 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

67 854 500

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 522 616	1 492 933
Avsättning	207 987	207 987
Uttag	-142 872	-178 304
	1 587 731	1 522 616
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	44 881	49 551
	44 881	49 551
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	50 382	31 991
Personalens källskatt	74 337	61 234
Arbetsgivaravgifter	80 479	66 281
Övriga kortfristiga skulder	49 200	45 000
	254 398	204 506
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	66 907	63 600
Upplupna sociala avgifter	25 718	26 012
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	351 064	370 085
Upplupna räntekostnader	186 449	74 092
Upplupen revision	30 000	27 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	4 371
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 508 455	1 465 031
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	51 081
	2 168 593	2 081 272

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Agnes Strömberg

Alexander Ekvall

Anders Carming

Maria Mazetti

Marita Johansson

Torgny Skareteg

Ulf Axelsson

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

Karl Elvin
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
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 20240101-20241231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karl Elvin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-22 kl. 06:15:08



AGNES STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 15:47:48



MARIA MAZETTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:07:51



MARITA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 18:10:53



ANDERS CARMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 10:01:03



ALEXANDER EKVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 21:11:59



ULF AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:51:20



KARL ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:53:09



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:50:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Rimsmeden i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL ELVIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:54:32



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:50:05



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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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