



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Rapsen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 banktillgodoavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodoavanden 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 tillgodoavanden.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rapsen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-2828 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapsen 1		1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. 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 m ²
38	förråd	158
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 193
20	lokaler (hyresrätt)	0
84	p-platser	0
Totalt 248 objekt		7 351

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 45 st 2 rok, 45 st 3 rok.

VG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tina Brodin	Ordförande	2024-01-01	2024-06-11
Max Klamkin	Ordförande	2024-06-11	
Max Klamkin	Ledamot	2024-01-01	2024-06-11
Rolf Petersson	Ledamot	2024-01-01	
Birgitta Nilsson	Ledamot	2024-01-01	
Gunilla Nilsson	Ledamot	2024-01-01	2024-07-17
Håkan Claesson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-01-01	2024-06-11
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-06-11	
Michaela Olofzon Roos	Ledamot	2024-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Max Klamkin och Rolf Petersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Petersson, Birgitta Nilsson, Tina Brodin och Max Klamkin.

Revisorer har varit: Staffan Andersson med Jan Erlandsson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

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 2024-09-16.

Under året har lägenhetsbesiktningar genomförts i samtliga lägenheter.

VG

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Renovering av badrum samt byte av stammar
1994	Ommålning av trapphus
1995	Byte av låssystem
1996	Omläggning av takpapp
2001	Bredbandsbolagets bredband installerat i samtliga lägenheter samt på vicevärdsexpeditionen i källaren
2003	Balkongutbyggnad samt inglasning av dessa
2004	Installation av två värmeväxlare
2008-2009	Fönsterbyte
2010	Byte av fjärrvärmekulvert och ventiler
2011-2012	Landgångar mellan ventilationskanalerna på vinden
2013	Ombyggnad av takfläktar
2014	Byte av belysning i trappa Ombyggnad av lekplatsen Ombyggnad takfläktar OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Plattor har satts runt samtliga hus
2016	Säkerhetsdörrar till lägenheter
2018	Energideklaration
2019	Renovering av tvättstuga
2021	Asfaltering av parkeringsplatser Renovering av miljöhus Förberedelse för laddstolpar
2022	OVK-kontroll Målning av cykelrum och miljöhus
2024	Vattenbesparing i alla lägenheter
2024	Montage av Brandvarnare och vattenlarm i alla lägenheter
2024	Byte utav alla cylindrar i föreningen

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

Årtal	Åtgärd
2025	Tak
2025	Solceller
2025	Nya fläktar samt värmeåtervinning
2025	Laddstolpar för Elbilar
2025	Övergång till IMD för el
2027	Byte av maskiner tvättstugor
2028	OVK Besiktning
2030	Komplett dränering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	179	183	205	218	228
Skuldsättning, kr/kvm	524	659	719	862	986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	535	674	735	862	986
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	182	159	149	158	146
Årsavgifter, kr/kvm	611	593	576	576	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	609	589	570	585	584
Nettoomsättning, tkr	4 479	4 332	4 188	4 198	4 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	528	886	882	389	1 322
Soliditet, %	74	70	68	64	61

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, vatten och tv.

V6

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	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång			årets utgång
Inbetalade insatser, kr	624 300	0	0	624 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 411 347	0	-32 169	4 379 178
S:a bundet eget kapital, kr	5 035 647	0	-32 169	5 003 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 649 225	885 661	32 169	10 567 056
Årets resultat, kr	885 661	-885 661	528 297	528 297
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 534 886	0	560 466	11 095 353
S:a eget kapital, kr	15 570 533	0	528 297	16 098 831

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 520 000 kr samt ianspråktagande skett med 552 169 kr

V6

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	10 534 887
Årets resultat, kr	528 297
Reservation till underhållsfond, kr	-520 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	552 169
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 095 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 095 353

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	4 478 588	4 332 452
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 478 588	4 332 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 414 066	-2 364 500
Underhåll enligt plan	Not 4	-552 169	-183 701
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 862	-366 643
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-335 388	-250 791
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 531	-277 786
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 968 015	-3 443 422
RÖRELSERESULTAT		510 573	889 030
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		154 806	84 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 081	-88 097
SUMMA FINANSIELLA POSTER		17 725	-3 369
ÅRETS RESULTAT		528 297	885 661

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 218 925	16 453 456
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 218 925	16 453 456
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 219 425	16 453 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		123	-1 951
Avräkningskonto HSB		1 352 902	794 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 826	75 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	304 114	281 110
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 658 964	1 149 859
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 750 000	4 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 750 000	4 600 000
Summa omsättningstillgångar		5 408 964	5 749 859
SUMMA TILLGÅNGAR		21 628 389	22 203 815

V6

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	624 300	624 300
Fond för yttre underhåll	4 379 178	4 411 347
Summa bundet eget kapital	5 003 478	5 035 647
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 567 056	9 649 225
Årets resultat	528 297	885 661
Summa fritt eget kapital	11 095 353	10 534 887
Summa eget kapital	16 098 831	15 570 534
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 900 000	2 825 000
Summa långfristiga skulder	2 900 000	2 825 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	950 000	2 020 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14 901 506	874 832
Leverantörsskulder	261 267	415 238
Aktuell skatteskuld	Not 15 10 431	14 464
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 3 641	3 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 502 714	480 530
Summa kortfristiga skulder	2 629 558	3 808 281
Summa skulder	5 529 558	6 633 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 628 389	22 203 815

VG

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	510 573	889 030
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	234 531	277 786
Övriga poster	0	0
	<u>745 104</u>	<u>1 166 816</u>
Erhållen ränta	140 960	62 892
Erlagd ränta	-137 081	-88 097
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>748 982</u>	<u>1 141 611</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	62 892	-167 653
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-108 723	220 042
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>703 152</u>	<u>1 194 000</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-995 000	-440 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-995 000</u>	<u>-440 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-291 848	754 000
Likvida medel vid årets början	5 394 750	4 640 750
Likvida medel vid årets slut	<u>5 102 902</u>	<u>5 394 750</u>
	-291 848	754 000

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

V6

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: 10 - 120 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	1 019 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	4 396 812	4 268 868
Årsavgift el	600	600
Hysesintäkt lokaler	8 240	8 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	127 847	121 135
Hysesintäkt övrigt	24 476	24 270
Avsatt till inre fond	-108 972	-108 972
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 472	8 618
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 525	9 534
Övriga fakturerade kostnader	600	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	989	0
	4 478 588	4 332 452
I årsavgift ingår värme, vatten och tv .		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-163 072	-327 146
El	-127 165	-129 537
Uppvärmning	-790 099	-705 958
Vatten	-421 659	-331 932
Renhållning	-130 324	-147 608
TV, bredband, iptelefoni	-38 404	-38 302
Förvaltningskostnader	-400 071	-393 571
Försäkringar	-100 749	-104 745
Fastighetsskatt	-172 780	-168 434
Övriga driftskostnader	-69 743	-17 267
	-2 414 066	-2 364 500
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-370 049	0
Underhåll installationer	0	-148 925
Underhåll huskropp utvändigt	-11 250	0
Underhåll tak	0	-19 001
Underhåll garage och bilplatser	0	-10 625
Underhåll övrigt	-170 870	-5 150
	-552 169	-183 701
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 125	-12 250
Övriga förvaltningskostnader	-260 817	-250 569
Kostnader andrahandsupplåtelse	-286	0
Kostnader överlåtelse och panter	-17 758	-11 186
Föreningsverksamhet	-1 015	-7 607
Kontorsutrustning och -material	-1 687	-1 683
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 751	-8 832
Konsulter	-53 125	-18 750
Förbrukningsinventarier	-21 958	0
Medlemsavgifter HSB	-47 500	-43 486
Stämma och styrelse	-4 840	-12 280
	-431 862	-366 643

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-167 000	-119 875
Löner för anställda	-12 800	0
Vicevärdsarvode	-96 000	-88 002
Övriga arvoden	0	-6 000
Övriga personalkostnader	0	-1 132
Revisionsarvode	-5 500	-5 500
Sociala avgifter	-54 088	-30 283
	-335 388	-250 791
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-234 531	-277 786
	-234 531	-277 786

V6

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2093

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 011 949

23 011 949

Ingående anskaffningsvärde mark

6 845 725

6 845 725

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

29 857 674

29 857 674

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-13 404 218

-13 126 432

Årets avskrivningar byggnader

-234 531

-277 786

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 638 749

-13 404 218

Utgående redovisat värde

16 218 925

16 453 456

Redovisade värden byggnader

9 373 200

9 607 731

Redovisade värden mark

6 845 725

6 845 725

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	56 000 000	21 400 000	77 400 000	77 400 000
		56 000 000	21 400 000	77 400 000	77 400 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 880 000	10 880 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 880 000	10 880 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 826

30

Övriga kortfristiga fordringar

0

75 920

1 826

75 950

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

116 479

112 089

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 608

9 601

Upplupna ränteutgifter

40 453

26 607

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

137 574

132 813

304 114

281 110

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-03-06	1 000 000	0
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-10	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån			0	4 600 000
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-06-01	1 250 000	0
			3 750 000	4 600 000

V6

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,46%	2025-12-30	800 000	100 000
Stadshypotek AB	3,69%	2026-12-30	2 075 000	50 000
Stadshypotek AB	2,72%	2027-09-30	975 000	100 000
			3 850 000	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				150 000
Lån som ska konverteras inom ett år				800 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				950 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 600 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	874 832	797 033
Avsättning	108 972	108 972
Uttag	-82 299	-31 173
	901 506	874 832

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	10 431	12 498
Slutskatteskuld föregående år	0	1 966
	10 431	14 464

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 400	2 400
Arbetsgivaravgifter	1 241	817
	3 641	3 217

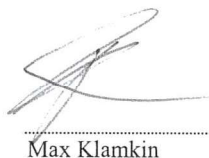
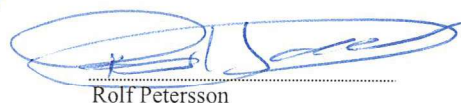
VG

2024-12-31

2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	109 244	101 947
Upplupen revision	14 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	379 470	366 583
	502 714	480 530

Kalmar 25/3 2025
Birgitta Nilsson
Max Klamkin
Michaela Olofzon Roos
Nathalie Ahlund
Rolf Petersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-04-08


Jan Erlandsson
Revisor vald av föreningsstämman
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rapsen i Kalmar, org.nr. 732400-2828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rapsen 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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.

VG

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 Rapsen 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 revisionssed 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 den 8 / 4 2025



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Erlandsson
Av föreningen vald revisor