

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Rapsen i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna, till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1969 på fastigheten Rapsen 1 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Djurängsvägen 35 - 45.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-12-03.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 19.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lennart Nordén, ordförande
Birgitta Nilsson, sekreterare
Stig Magnusson
Gun-Britt Berliner
Rolf Petersson
Håkan Claesson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Lennart Nordén, ordförande
Birgitta Nilsson, sekreterare
Gun-Britt Berliner
Rolf Petersson
Håkan Claesson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Gun-Britt Berliner och Rolf Petersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.



HSB – där möjligheterna bor

Föreningens firma har under året tecknats av Birgitta Nilsson, Rolf Petersson och Lennart Nordén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Gunilla Nilsson med Lennart Hallberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Lennart Nordén.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva-Lotta Sjögren, (ordförande) och Yvonne Johnsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Axcell.

Under året har Rolf Petersson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 6 bostadshus med totalt 15 trapphus. Fastighetens areal är 30 018 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
1 rum	16	
2 rum	45	
3 rum	45	
Bostäder med bostadsrätt	106	7 193 kvm
Lokaler med hyresrätt	43	
P-platser	96	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla i föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om den ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.



HSB – där möjligheterna bor

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1993	Renovering av badrum samt byte av stammar
1994	Ommålning av trapphus
1995	Byte av låssystem
1996	Omläggning av ny takpapp
2001	Bredbandsbolagets bredband installerat i samtliga lägenheter samt på vicevärds-expeditionen i källaren
2003	Balkongutbyggnad samt inglasning av dessa
2004	Installation av två värmeväxlare
2008-09	Fönsterbyte
2010	Byte av fjärrvärmekulvert och ventiler
2011-12	Landgångar mellan ventilationskanalerna på vinden
2013	Ombyggnad av takfläktar
2014	Byte av trappbelysning Ombyggnad av lekplatsen Ombyggnad takfläktar OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Plattor har satts runt samtliga hus
2016	Säkerhetsdörrar till lägenheter
2018	Energideklaration
2019	Renovering av tvättstuga

Miljöfrämjande åtgärder

Kanalrensning och inställning av ventilation.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	748,1	772,3	824,1	824,3	821,5
Omräkning till normalår i MWh 1)	889,0	868,0	897,0	890,1	877,9
Värmekostnad kr/kvm	93,1	98,2	98,2	97,3	97,7
Bostadsytan är 7 193 kvm					
El i MWh	55,1	57,2	59,5	68,8	67,8
Vatten i kbm	7 795	7 982	8 288	7 842	
Kubikmeter per bostadsrätt	74	75	78	74	

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes i september 2020 av Olle Österberg, konsult från HSB Sydost.



HSB – där möjligheterna bor

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 2021-01-01.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 576 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 106 bostadsrätter har under året 15 (13) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 125 (125). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 203	4 293	4 187	4 194	4 152
Resultat efter finansiella poster	1 322	1 120	1 187	684	1 216
Balansomslutning (tkr)	22 024	21 254	21 122	20 585	20 429
Eget kapital (tkr)	13 414	12 092	10 972	9 785	9 101
Soliditet (%)	60,0%	56,9	51,9	47,5	44,5
Taxeringsvärde (tkr)	69 600	69 600	56 200	56 200	56 200
-varav byggnad (tkr)	50 000	50 000	41 000	41 000	41 000
Likviditet (%)	67	178	74	133	105,7
Justerad Likviditet (%)	219	178	191		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	576	576	576	576	576
Total låneskuld (tkr)	7 090	7 680	8 945	9 430	9 905
Låneskuld (kr/kvm*)	986	1 068	1 244	1 311	1 377
Underhållsfond (tkr)	4 590	4 371	4 452	3 837	3 429
Avskrivning (kr/kvm*)	39	39	40	40	40
Räntekostnader (kr/kvm*)	13	17	18	19	20
Räntekänslighet (%)	1,7	1,9	2,2	2,3	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Rapsen i Kalmar
Org. nr 732400-2828

Förändringar i eget kapital

	Medlems Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	624 300	0	4 370 634	5 976 605	1 120 427
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	1 120 427	-1 120 427
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			263 000	-263 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-43 453	43 453	
Årets resultat					1 322 284
Belopp vid årets utgång	624 300	0	4 590 181	6 877 485	1 322 284

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 263 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 89 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	7 097 032,23
Årets resultat	1 322 283,96
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-263 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	43 453,00
Summa till stämmans förfogande	8 199 769,19

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 199 769,19
-------------------------	--------------

MD

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 203 277	4 293 065
Summa rörelseintäkter		4 203 277	4 293 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 947 089	-1 893 823
Övriga externa kostnader	Not 4	-305 733	-322 805
Underhåll enligt plan	Not 5	-43 453	-331 245
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-234 353	-238 661
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 786	-277 786
Summa rörelsekostnader		-2 808 414	-3 064 320
Rörelseresultat		1 394 863	1 228 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 699	15 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 278	-124 050
Summa finansiella poster		-72 579	-108 317
Årets resultat		1 322 284	1 120 427

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 322 284	1 120 427
Reservering till fond för yttre underhåll	-263 000	-250 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	43 453	331 245
Överföring till balanserat resultat	1 102 737	1 201 672

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	17 286 814	17 564 600
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 286 814	17 564 600

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

17 287 314	17 565 100
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		7 867	4 303
Avräkningskonto HSB		992 603	1 051 433
Övriga kortfristiga fordringar		0	576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	136 260	132 915
Summa kortfristiga fordringar		1 136 730	1 189 227

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 600 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 600 000	2 500 000

Summa omsättningstillgångar

4 736 730	3 689 227
------------------	------------------

Summa tillgångar

22 024 044	21 254 327
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	624 300	624 300
Fond för yttre underhåll	4 590 181	4 370 634
Summa bundet eget kapital	5 214 481	4 994 934

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 877 485	5 976 605
Årets resultat	1 322 284	1 120 427
Summa fritt eget kapital	8 199 769	7 097 032

Summa eget kapital

Not 13	13 414 250	12 091 966
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 575 000	7 090 000
Summa långfristiga skulder		1 575 000	7 090 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 515 000	590 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	799 016	763 821
Leverantörsskulder		233 541	275 529
Aktuell skatteskuld	Not 16	12 447	11 909
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 574	4 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	472 216	426 979
Summa kortfristiga skulder		7 034 793	2 072 361

Summa skulder

8 609 793	9 162 361
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

22 024 044	21 254 327
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,21 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 019 160 kr.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Rapsen i Kalmar

Org nr 732400-2828

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 144 320	4 144 320
	Hysesintäkt lokaler	8 630	9 625
	Hysesintäkt garage och bilplatser	97 680	96 010
	Hysesintäkt övrigt	23 538	22 946
	Avsatt till inre fond	-108 972	-108 972
	Intäkt andrahandsupplåtelse	13 754	11 956
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 351	17 180
	Övriga fakturerade kostnader	0	100 000
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-24	0
		4 203 277	4 293 065

Not 3	Driftskostnader	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Reparationer	-111 941	-66 381
	El	-108 669	-99 333
	Uppvärmning	-669 827	-706 523
	Vatten	-273 556	-267 413
	Renhållning	-114 969	-113 182
	TV, bredband, iptelefoni	-38 111	-38 094
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-395 741	-369 933
	Försäkringar	-79 104	-83 826
	Fastighetsskatt	-151 474	-145 962
	Övriga driftskostnader	-3 697	-3 176
		-1 947 089	-1 893 823

Not 4	Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisionsarvode	-9 875	-10 000
	Förvaltningskostnader	-214 064	-212 264
	Andrahandsuthyrningsavgift	-474	-466
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 173	-20 207
	Föreningsverksamhet	0	-27 277
	Kontorsutrustning och -material	-5 692	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 640	-9 270
	Förbrukningsinventarier	-598	-1 093
	Medlemsavgifter HSB	-39 217	-38 495
	Stämma och styrelse	0	-3 734
		-305 733	-322 805

MD



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rapsen i Kalmar

Org nr 732400-2828

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	0	-250 941
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-32 563
Underhåll installationer	0	-14 500
Underhåll huskropp utvändigt	0	-16 991
Underhåll mark och utemiljö	-43 453	-16 250
	-43 453	-331 245

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-120 000	-106 000
Löner för anställda	-5 400	-13 970
Vicevärdsarvode	-75 000	-75 000
Övriga arvoden	-7 100	-4 815
Övriga personalkostnader	-1 065	-1 704
Revisionsarvode	-5 500	-7 000
Sociala avgifter	-20 288	-29 297
Utbildning	0	-875
	-234 353	-238 661

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-277 786	-277 786
Summa avskrivningar	-277 786	-277 786

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2093.

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 293 074	-12 015 288
Årets avskrivningar byggnader	-277 786	-277 786
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 570 860	-12 293 074

Utgående bokfört värde

17 286 814 17 564 600

Bokförda värden byggnader

10 441 089 10 718 875

Bokförda värden mark

6 845 725 6 845 725

Fastighetsbeteckning: Rapsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	50 000 000	19 600 000	69 600 000	69 600 000
		50 000 000	19 600 000	69 600 000	69 600 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9	Inventarier och installationer
-------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	89 531	89 531
Utgående anskaffningsvärden	89 531	89 531
Ingående avskrivningar	-89 531	-89 531
Utgående avskrivningar	-89 531	-89 531
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetald försäkring	92 723	89 061
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 355	9 527
Förutbetald fastighetsskötsel	28 500	28 725
Upplupna ränteintäkter	4 682	3 450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 152
	136 260	132 915

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-03-01	1 900 000	1 500 000
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	1 700 000	1 000 000
			3 600 000	2 500 000

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	624 300	0	4 370 634	5 976 605	1 120 427
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 120 427	-1 120 427
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			263 000	-263 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-43 453	43 453	
Årets Resultat					1 322 284
Belopp vid årets utgång	624 300	0	4 590 181	6 877 485	1 322 284

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2021-09-30	1,16%	2021-09-30	2 540 000 *	240 000
Stadshypotek AB	2021-12-01	1,24%	2021-12-01	400 000 *	100 000
Stadshypotek AB	2021-12-30	1,29%	2021-12-30	2 425 000 *	100 000
Stadshypotek AB	2022-12-30	1,22%	2022-12-30	1 725 000	150 000
				7 090 000	590 000

Kolla amorteringar

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 575 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 140 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* Föreningen har tre lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

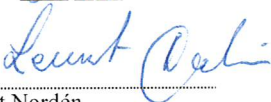
Fastighetsinteckning	10 880 000	10 880 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 880 000	10 880 000

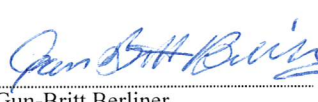
Not 15 Medlemmarnas inre fond

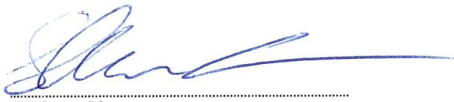
Ingående värde	763 821	721 192
Avsättning	108 972	108 972
Uttag	-73 778	-66 343
	799 016	763 821

Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	12 444	11 307
Slutskatteskuld föregående år	3	602
	12 447	11 909
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 920	3 076
Arbetsgivaravgifter	654	1 047
	2 574	4 123
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	124 112	90 870
Upplupen revision	10 000	10 000
Upplupen fastighetsförvaltning	7 124	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	327 571	321 942
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 409	4 167
	472 216	426 979

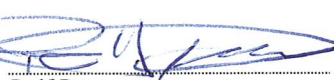
30.3 2021 KALMAR


Lennart Nordén


Gun-Britt Berliner

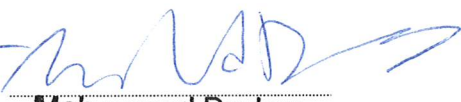

Håkan Claesson


Birgitta Nilsson


Rolf Petersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 03-30


Gunilla Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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.

MD

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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 30 / 07 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Nilsson
Av föreningen vald revisor