



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rimsmeden i Kalmar
Org. nr 732400-0699

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Rimsmeden 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 1960-61 på fastigheten Rimsmeden 1, 4 och 6 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Runvägen 3-15, Runvägen 6, Rimsmedsvägen 7-13 och Funkabotorget 1-3.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-26.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 65.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter:

- Torgny Skareteg, ordförande
- Richard Naulin, vice ordförande
- Maria Mazetti, sekreterare
- Jenny Troedsson
- Jonny Calmanius
- Ulf Axelsson
- Agnes Strömberg
- Anders Carming, utsedd av HSB Sydost



Styrelsen har **f r o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Torgny Skareteg, ordförande
Jonny Calmanius, vice ordförande
Maria Mazetti, sekreterare
Annica Larsson
Nils Torstensson
Ulf Axelsson
Agnes Strömberg
Anders Carming, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Torgny Skareteg, Maria Mazetti, Agnes Strömberg, Jonny Calmanius samt Nils Torstensson som avgår i förtid på grund av flytt till annan ort.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Annika Petersson, Torgny Skareteg, Maria Mazetti och Richard Naulin som ersattes av Jonny Calmanius 2020-06-23, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Agnes Strömberg fram till 2020-06-23 och därefter Annica Larsson.

Revisorer

Revisorer har varit Kent Fahlerantz med Helen Gröhn som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Beslut togs på föreningsstämman att fullmäktigeledamöter i HSB Sydost väljs av styrelsen vid konstituerande möte. Styrelsen har valt Torgny Skareteg, Maria Mazetti, Jonny Calmanius och Annica Larsson med Ulf Axelsson, Agnes Strömberg och Nils Torstensson som ersättare. Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Torgny Skareteg, Maria Mazetti och Jonny Calmanius från bostadsrättsföreningen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt-Marie Wideqvist (sammankallande), Bengt Bjervås och Julia Föhrman.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.
Under året har Annika Petersson varit anställd vicevärd.



Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det 14 bostadshus med totalt 36 trapphus. Fastigheternas areal är 30 689 kvm. Byggnadernas ytor är fördelade enligt nedanstående:

	<u>Antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	30	
2 rum	97	
3 rum	116	
4 rum	23	
5 rum	<u>2</u>	
Lägenheter bostadsrätt	268	17 562
Lägenhet hyresrätt	2	121
Lokaler bostadsrätt	2	120
Lokaler hyresrätt	18	1 078
Garage	37	
P-platser	154	

På extra föreningsstämma 2013 beslutades att lgh 144 som varit hyresrätt ska upplåtas med bostadsrätt. Lägenheten hyrs ut och kommer att upplåtas när nuvarande hyresgäst flyttar.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en samlingslokal och tre ”gästis” som medlemmarna kan hyra. Föreningen har också bordtennislokal och hobbyrum som medlemmarna kan låna. Det finns också tvättstugor, torkrum, mangelrum och grovtvättstugor.

Försäkringar

Byggnaderna är försäkrade hos Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla 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. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1996	Matarkallvattenrör i källare utbyta till plaströr samt samtliga avstängningsventiler utbyta
2000	Samtliga lägenheter och lokaler har försetts med uttag för bredband
2002-04	Samtliga avlopps-, varm- och kallvattenstammar i bostadslägenheterna utbyta Samtliga våtrum i bostadslägenheterna helrenoverade
2005	Servisledningar för kallvatten utbyta



- 2008 Nybyggnation av sophus
Ny dränering runt Rimsmedsvägen 7
- 2009 Ny dränering runt Runvägen 6
- 2010 Armeringsjärn ovanför fönster utbytta
- 2010-12 Byte av entrédörrar och entrétak, samt nytt låssystem med porttelefon och taggar
- 2011 Byte av undertak på Funkabotorget
Nytt låssystem till lägenhetsdörrar, källare, garage mm
- 2011-12 Byte av samtliga balkongfönster och balkongdörrar
Ny dränering Runvägen 3, 5, 7, 9, 11, 13 och 15, Funkabotorget 1 och 3 samt Rimsmedsvägen 9, 11 och 13
Pollarbelysning och stenläggning utanför Rimsmedsvägen 9, 11 och 13 samt Runvägen 3, 5, 7, 9, 11, 13 och 15
- 2012 Nya torktumlare till tvättstugorna
- 2013 Renovering, utbyggnad och inglasning av samtliga balkonger
- 2014 Samtliga tvättmaskiner utbytta
Fastighetsboxar i samtliga trapphus
Byte till LED-lampor i samtliga trapphus och källargångar med tvättstugor
- 2015 Ny lekplats uppförd
Obligatorisk ventilationskontroll utförd i samtliga lägenheter och lokaler
- 2016 Alla lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar
Byte av garageportar på Runvägen 3 och 11 samt på Rimsmedsvägen 9 och 11
Ny parkering med 26 platser, varav 13 med motorvärmarruttag samt kompletterat med fler cykelställ väster om Rimsmedsvägen 7.
Renoverat de fyra mangelrummen, med nytt golv, målning, belysning och möbler
Renoverat en hyresrätt och en lokal på Rimsmedsvägen 11
- 2016-17 Byte av ekdörrarna till lokalerna på Funkabotorget
- 2018 Energideklaration
Renovering/ombyggnad av lokal på Runvägen 7
Byte till 6 nya soprumsdörrar på Funkabotorget
Byte av grovtvättmaskiner och installation av nya tillhörande torktumlare
Flertalet nya belysningsstolpar har monterats. Markbelysning av ett träd, belysning av vår "Runsten", punktbelysning av lekplatsen med rörelsevakt och byte av all julbelysning i tre träd och entrétak på Funkabotorget
- 2018-19 Renovering/ombyggnad av föreningens samlingslokal
Renoverat och byggt extraförråd vid Funkabotorget 3.
- 2019-20 Påbörjat byte av samtliga tak och fönster, genomgång med lagning och målning av putsfasader och socklar, genomgång med lagning av tegelfasader, byte av samtliga termostatventiler på element, injustering av värmesystem, inbyggnad av källarnedgångar, målning av trapphus, slipning av trapphusgolv och installation av rörelsestyrd trapphusbelysning.
Bytt stigarledningar till 3-fas för samtliga bostadsrätter.
Installerat gemensam el med IMD (Individuell Mätning Debitering).
- 2020 Avslutat byte av samtliga tak och fönster. Genomgång med lagning och målning av putsfasader, socklar och tegelfasader. Inbyggnad av källarnedgångar, målning av trapphus och slipning av trapphusgolv samt installation av rörelsestyrd trapphusbelysning.
- 2020 Ombyggnad av undercentralen samt injustering av värmesystemet för optimering.
- 2020-21 Påbörjat installation av solceller på samtliga bostadshus.

**Miljöfrämjande åtgärder**

- LED-belysning på samtliga fasader och alla stolparmaturer
- LED-lampor i alla källare
- Belysning i alla tork- och tvättutrymmen samt trapphus är tidsstyrd eller närvarostyrd
- Förpackningssortering genom vår avfallsentreprenör Kretslopp Sydost
- Restavfallssortering med röda påsar genom vår avfallsentreprenör Kretslopp Sydost
- Matavfallssortering med gröna påsar genom vår avfallsentreprenör Kretslopp Sydost
- Kärll för mindre el-avfall, lampor och batterier genom vår avfallsentreprenör Kretslopp Sydost
- Påbörjad installation av solceller på samtliga bostadshus

Övrigt

- Föreningen har en hemsida: www.rimsmeden.se
- Ett informationsblad som heter "Rimsmedsbladet" ges ut med 3-4 nr per år till samtliga brevlådor (under 2020 har det på grund av arbetsbördan endast utgetts ett "Rimsmedsblad").
- Ett informationsblad kallat "Senaste nytt" anslås efter varje styrelsemöte på informationstavlorna vid miljöhusen. Vi uppdaterar informationstavlorna vid sophusen kontinuerligt
- Vid behov lämnas extra information i brevlådorna och på avsedd plats i trappuppgångarna
- Föreningen har ett facebook-konto, www.facebook.com/hsb.rimsmeden

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	2 101,9	2 256,8	2 336,0	2 367,2	2 450,3
Omräkning till normalår i MWh 1)	2 479,7	2 536,4	2 542,8	2 556,1	2 618,8
Värmekostnad kr/kvm	94	95	95	93	94
Bostads- och lokalytan är 19 981 kvm					
El i MWh 2)	724,9	257,4	152,8	167,4	170,8
Vatten i kbm	21 698	19 696	19 375	19 232	20 547
Kubikmeter per bostadsrätt	80	73	72	72	77

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på ytttemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.
- 2) Elförbrukningens ökning är sammankopplad med införandet av IMD.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året**

- Avslutat byte av tak och fönster, genomgång med lagning och målning av putsfasader, socklar samt lagning av tegelfasader
- Ombyggnad av undercentral för optimering av värmesystemet samt injustering av värmesystem
- Inbyggnad av källarnedgångar, målning av trapphus samt slipning av trapphusgolv
- Installation av rörelsestyrd trapphusbelysning
- Påbörjat installation av solceller på samtliga bostadshus

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 under oktober 2020 av Annika Petersson, Agnes Strömberg, Annica Larsson och Nils Torstensson.



Studie och fritidsverksamhet

- Torgny Skareteg har deltagit i HSB Sydosts förtroenderåd som sammankallande ledamot
- Annica Larsson och Nils Torstensson har deltagit på kurs "Ny i styrelsen" i Kalmar

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5% 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 1 januari 2021. 2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 720 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 268 bostadsrätter har under året 29 (39) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 341 (339). 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)	14 814	13 912	13 841	13 955	13 871
Resultat efter finansiella poster	-6 721	635	2 008	2 489	-627
Balansomslutning (tkr)	113 399	102 380	69 874	68 916	68 616
Eget kapital (tkr)	15 376	22 097	21 461	19 453	16 965
Soliditet (%)	14	22	31	28	25
Taxeringsvärde (tkr)	172 038	172 038	137 609	137 609	137 609
-varav byggnad (tkr)	122 014	122 014	99 193	99 193	99 193
Likviditet (%)	32	19	84	34	97
Justerad likviditet (%)	141	61	198	149	
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	720	685	685	685	685
Total låneskuld (tkr)	93 613	73 288	44 588	45 750	47 600
Låneskuld (kr/kvm*)	5 294	4 145	2 522	2 587	2 692
Underhållsfond (tkr)	846	6 642	8 499	9 873	8 128
Avskrivning (kr/kvm*)	137	82	99	110	111
Räntekostnader (kr/kvm*)	60	47	35	35	37
Räntekänslighet (%)	7,3	6,0	3,7	3,8	3,9

*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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	579 190	0	6 642 169	14 239 879	635 457
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			2 000 000	-1 364 543	-635 457
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 040 000	-1 040 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-8 835 937	8 835 937	
Öresavrundning				1	
Årets resultat					-6 721 077
Belopp vid årets utgång	579 190	0	846 232	20 671 274	-6 721 077

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 040 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 1 119 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2028-30	Byte av element och elementrör m.m.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	12 875 336,57
Årets resultat	-6 721 077,30
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 040 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	8 835 937,00
Summa till stämmans förfogande	13 950 196,27

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 950 196,27
-------------------------	---------------

MD

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	14 813 508	13 912 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 104	0
Summa rörelseintäkter		14 820 612	13 912 079

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-7 105 203	-6 403 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-716 740	-648 278
Underhåll enligt plan	Not 6	-8 835 937	-2 849 910
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 192 260	-1 091 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 421 641	-1 455 999
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-202 430	0
Summa rörelsekostnader		-20 474 211	-12 449 018

Rörelseresultat

-5 653 599 **1 463 061**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 001	2 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 479	-830 454
Summa finansiella poster		-1 067 478	-827 604

Årets resultat

-6 721 077 **635 457**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-6 721 077	635 457
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 040 000	-993 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll	0	-2 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	8 835 937	2 849 910
Överföring till balanserat resultat	1 074 860	492 367

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	101 493 941	58 526 718
Inventarier och installationer	Not 11	9 820	13 093
Pågående nyanläggningar	Not 12	2 821 576	38 512 344
Summa materiella anläggningstillgångar		104 325 337	97 052 155

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

104 325 837 **97 052 655**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		3 469	1 163
Avräkningskonto HSB		8 599 533	4 849 637
Övriga kortfristiga fordringar		144 164	159 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	320 607	312 123
Summa kortfristiga fordringar		9 067 773	5 322 732

Kassa

	5 000	5 000
Summa kassa och bank	5 000	5 000

Summa omsättningstillgångar

9 072 773 **5 327 732**

Summa tillgångar

113 398 610 **102 380 387**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

579 190

579 190

Fond för yttre underhåll

846 232

6 642 169

Summa bundet eget kapital

1 425 422

7 221 359

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

20 671 274

14 239 879

Årets resultat

-6 721 077

635 457

Summa fritt eget kapital

13 950 197

14 875 336

Summa eget kapital

Not 15

15 375 619**22 096 695****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

69 395 000

51 837 500

Summa långfristiga skulder

69 395 000

51 837 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

24 217 500

21 450 000

Medlemmarnas inre fond

Not 17

1 419 988

1 399 442

Leverantörsskulder

803 275

3 654 634

Aktuell skatteskuld

Not 18

52 580

35 831

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

159 349

151 604

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 975 299

1 754 681

Summa kortfristiga skulder

28 627 991

28 446 192

Summa skulder**98 022 991****80 283 692****Summa eget kapital och skulder****113 398 610****102 380 387**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,8% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 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 BFNAR 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 636 591	12 034 740
	Årsavgifter lokaler	116 052	116 052
	Årsavgifter egna	-67 740	0
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-46 935	-44 710
	Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-16 935
	Hysesintäkt bostäder	322 100	240 563
	Hysesintäkt lokaler	687 260	704 259
	Hysesintäkt garage och bilplatser	470 355	469 460
	Hysesintäkt övrigt	112 220	125 720
	Årsavgift el	282 766	1 125
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	400 500	408 375
	Avsatt till inre fond	-207 987	-207 987
	Intäkt andrahandsupplåtelse	29 430	23 238
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	53 865	53 886
	Övriga fakturerade kostnader	22 481	4 132
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 550	161
		14 813 508	13 912 079

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	7 104	0
		7 104	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-434 510	-411 056
	El	-875 126	-385 409
	Uppvärmning	-1 871 460	-1 894 821
	Vatten	-765 860	-714 625
	Renhållning	-472 669	-446 658
	Bevakningskostnader	-76 023	-9 596
	TV, bredband, iptelefoni	-518 227	-518 830
	Obligatoriska besiktningar	-2 359	-13 356
	Serviceavtal	-125 188	-105 079
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 328 044	-1 336 090
	Försäkringar	-110 108	-118 334
	Fastighetsskatt	-446 210	-432 170
	Övriga driftskostnader	-79 418	-17 207
		-7 105 203	-6 403 232

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-22 968	-22 920
	Förvaltningskostnader	-362 794	-341 719
	Andrahandsuthyrningsavgift	-3 076	-2 555
	Kostnader överlåtelse och panter	-56 175	-62 206
	Föreningsverksamhet	-61 844	-40 160
	Kontorsutrustning och -material	-3 484	-25 784
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 706	-14 372
	Konsulter	-58 429	-15 591
	Förbrukningsinventarier	-29 248	-11 539
	Medlemsavgifter HSB	-92 025	-90 319
	Stämma och styrelse	-11 991	-21 114
		-716 740	-648 278

MD

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll lokaler	-305 248	-300 527
Underhåll tvättstuga	-27 783	-26 477
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-4 678 226	-558 182
Underhåll installationer	-785 983	-1 806 349
Underhåll huskropp utvändigt	-3 027 337	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-101 674
Underhåll övrigt	-11 360	-56 700
	<u>-8 835 937</u>	<u>-2 849 910</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-301 200	-292 050
Löner för anställda	-352 875	-285 582
Övriga arvoden	-211 442	-203 687
Revisionsarvode	-32 200	-31 250
Sociala avgifter	-294 543	-279 029
	<u>-1 192 260</u>	<u>-1 091 599</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-2 387 712	-1 422 070
Markanläggningar	-30 656	-30 656
Inventarier	-3 273	-3 273
Summa avskrivningar	<u>-2 421 641</u>	<u>-1 455 999</u>

Not 9 Övrig rörelsekostnader

Restvärdesavskrivning fönster	-202 430	0
	<u>-202 430</u>	<u>0</u>

Not 10 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 769 789	86 769 789
Omklassificering, fönster, tak o inbyggn källartrappor	45 588 021	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 359 535	0
Ingående anskaffningsvärde mark	556 250	556 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	613 125	613 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 167 650	87 939 164

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-29 289 822	-27 867 752
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 106 498	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 337 105	-1 422 070
Ingående avskrivningar markanläggningar	-122 624	-91 968
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 656	-30 656
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 673 709	-29 412 446

Utgående bokfört värde

	101 493 941	58 526 718
Bokförda värden byggnader	100 477 846	57 479 967
Bokförda värden mark	556 250	556 250
Bokförda värden markanläggningar	459 845	490 501

Fastighetsbeteckning: Rimsmeden 1, 4 och 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	118 000 000	48 000 000	166 000 000	166 000 000
Lokaler	1960	4 014 000	2 024 000	6 038 000	6 038 000
		122 014 000	50 024 000	172 038 000	172 038 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	82 341	65 975
Årets investeringar	0	16 366
Utgående anskaffningsvärden	82 341	82 341
Ingående avskrivningar	-69 248	-65 975
Årets avskrivningar	-3 273	-3 273
Utgående avskrivningar	-72 521	-69 248
Utgående bokfört värde	9 820	13 093

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	38 512 344	118 408
Årets investering	9 897 253	38 393 936
Omklassificering till byggnader & mark, fönster, tak o inbyggn källartrappor	-45 588 021	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 821 576	38 512 344

Pågående nyanläggningar avser installation av solceller och IMD, individuell mätning och debitering av el som planeras vara klart under våren 2021. Kostnaden är beräknad till ca 5 000 000 kr.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	133 670	124 034
Förutbetalad kabel-TV och bredband	130 206	130 906
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 731	57 183
	<u>320 607</u>	<u>312 123</u>

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	579 190	0	6 642 169	14 239 879	635 457
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			2 000 000	-1 364 543	-635 457
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 040 000	-1 040 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-8 835 937	8 835 937	
Årets Resultat					-6 721 077
Öresavrundning				1	
Belopp vid årets utgång	579 190	0	846 232	20 671 274	-6 721 077

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2021-11-17	1,60%	2021-11-17	8 000 000 *	0
Nordea Hypotek AB	2021-11-17	1,20%	2021-11-17	8 187 500 *	250 000
Nordea Hypotek AB	2024-03-20	0,95%	2024-03-20	6 450 000	200 000
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,75%	2024-12-01	14 000 000	280 000
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,43%	2021-03-01	6 450 000 *	200 000
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,15%	2024-03-30	6 550 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2027-05-25	1,48%	2027-05-25	19 400 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2024-10-25	0,94%	2024-10-25	9 800 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2023-02-24	1,09%	2023-02-24	14 775 000	300 000
				<u>93 612 500</u>	<u>2 030 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	69 395 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,18%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	83 462 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Nyupplåning har under 2020 gjorts med totalt 22 187 500 kr.

* Föreningen har flera 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	94 985 000	79 250 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>94 985 000</u>	<u>79 250 000</u>

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	1 399 442	1 382 796
Avsättning	207 987	207 987
Uttag	-187 442	-191 341
	1 419 988	1 399 442

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	47 834	35 831
Slutskatteskuld föregående år	4 746	0
	52 580	35 831

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	69 676	73 273
Arbetsgivaravgifter	74 673	78 331
Övriga kortfristiga skulder	15 000	0
	159 349	151 604

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	53 912	44 807
Upplupna sociala avgifter	26 114	21 251
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	389 916	308 287
Upplupna räntekostnader	97 105	84 128
Upplupen revision	23 000	23 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 347 314	1 268 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 938	4 938
	1 975 299	1 754 681

Not 21 Eventualförpliktelser

Fastigo	5 304	4 218
	5 304	4 218

Kalmar 25/3 2021

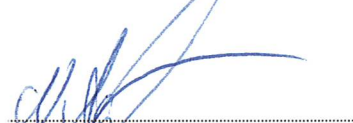
 Torgny Skarvreg

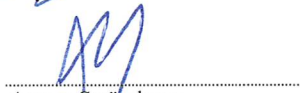

 Ulf Axelsson

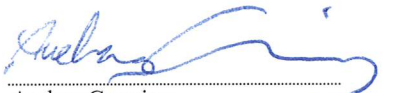
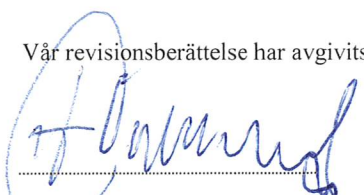

 Annica Larsson


 Jonny Calmanius


 Maria Mazetti


 Nils Torstensson


 Agnes Strömberg


 Anders Carming
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 4-8

 Kent Fahlcrantz
 Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rimsmeden i Kalmar för räkenskapsåret 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rimsmeden i Kalmar för räkenskapsåret 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 8/4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Eahlcrantz
Av föreningen vald revisor