



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Rimsmeden i Kalmar

Org. nr 732400-0699

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Rimsmeden i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

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 14 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 65.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

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



Styrelsen har **f r o m föreningsstämman 2019** 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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Richard Naulin, Ulf Axelsson och Jenny Troedsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Annika Petersson, Torgny Skareteg, Maria Mazetti och Richard Naulin, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Agnes Strömberg.

Revisorer

Revisorer har varit Kent Fahlcrantz 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, Richard Naulin, Maria Mazetti, Jonny Calmanius med Ulf Axelsson, Agnes Strömberg och Jenny Troedsson som ersättare. Vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog Torgny Skareteg, Richard Naulin, Maria Mazetti och Ulf Axelsson 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. *AL*



HSB - där möjligheterna bor

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. *ll*



Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
1996	Matarkallvattenrör i källare utbytta till plaströr samt samtliga avstängningsventiler utbytta
1998	Trapphusinnertak försedda med akustikplattor
2000	Samtliga lägenheter och lokaler har försetts med uttag för bredband
2002-04	Samtliga avlopps-, varm- och kallvattenstammar i bostadslägenheterna utbytta Samtliga våtrum i bostadslägenheterna helrenoverade
2004-05	Värmesystemet har moderniserats med helt ombyggd värmecentral. Samtliga radiatorer har försetts med termostater
2005	Servisledningar för kallvatten utbytta
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 motorvärmarrutttag 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 termostatterventiler 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).

**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 KSSR
- Matavfallssortering med gröna påsar genom vår avfallsentreprenör KSRR
- Kärll för mindre el-avfall, lampor och batterier genom vår avfallsentreprenör KSSR

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 2019 har det på grund av arbetsbördan inte getts ut några "Rimsmedsblad", däremot har flera "Bygginformationsblad" delats ut under 2019)
- Ett informationsblad kallat "Senaste nytt" anslås efter varje styrelsemöte på informationstavlor vid miljöhusen. Vi uppdaterar informationstavlor 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	2 256,8	2 336,0	2 367,2	2 450,3	2 206,2
Omräkning till normalår i MWh 1)	2 536,4	2 542,8	2 556,1	2 618,8	2 484,2
Värmekostnad kr/kvm	95	95	93	94	92
Bostads- och lokalytan är 19 981 kvm					
El i MWh 2)	257,4	152,8	167,4	170,8	163,4
Vatten i kbm	19 696	19 375	19 232	20 547	20 715
Kubikmeter per bostadsrätt	73	72	72	77	77

- 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.
- 2) Elförbrukningens ökning är sammankopplad med etableringen av byggarbetsplatsen för entreprenör samt ombyggnaden till IMD.

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

- Påbörjat byte av samtliga tak och fönster, genomgång med lagning och målning av putsfasader och socklar, genomgång med lagning av tegelfasader, byte av samtliga termostatter på element, injustering av värmesystem, inbyggnad av källarnedgångar, målning av trapphus, slipning av trapphusgolv och installation av rörelsestyrd trapphusbelysning.
- Bytt stigarledning till 3-fas för samtliga bostadsrätter
- Installerat gemensam el med IMD (Individuell Mätning Debitering)
- Renoverat och byggt extraförråd vid Funkabotorget 3

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 maj till juni 2019 av Annika Petersson, Torgny Skareteg, Richard Naulin, Maria Mazetti, Jenny Troedsson, Ulf Axelsson, Jonny Calmanius och Agnes Strömberg. Inga väsentliga brister observerade.

Studie och fritidsverksamhet

- Torgny Skareteg har deltagit i HSB Sydosts förtroenderåd som sammankallande ledamot
- Torgny Skareteg har deltagit på HSB Sydosts "Framtidsmöte" i Växjö
- Torgny Skareteg, Ulf Axelsson, Maria Mazetti och Annika Petersson har deltagit på "Nätverksträff" i Kalmar tre gånger under året
- Agnes Strömberg har deltagit på kurs "Ny i styrelsen" i Kalmar
- Britt-Marie Wideqvist (sammankallande), Bengt Bjervås och Julia Föhrman har deltagit på kurs "Valberedningen" i Karlshamn
- Revisor Kent Fahlcrantz med Helen Gröhn som suppleant har deltagit på kurs "Revisionskurs" i Karlskrona.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 5% 1 januari 2020. 2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 720 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 268 bostadsrätter har under året 39 (22) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 339 (343). 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	13912	13 841	13 955	13 871	13 185
Resultat efter finansiella poster	635	2 008	2 489	-627	33
Balansomslutning (tkr)	102 380	69 874	68 916	68 616	72 370
Eget kapital (tkr)	22 097	21 461	19 453	16 965	17 592
Soliditet (%)	22	31	28	25	24
Taxeringsvärde (tkr)	172 038	137 609	137 609	137 609	121 407
-varav byggnad (tkr)	122 014	99 193	99 193	99 193	89 991
Likviditet (%)	19	84	34	97	102
Justerad Likviditet (%)	61	198	149		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	685	685	685	685	685
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	971	971	971	971	971
Total låneskuld (tkr)	73 288	44 588	45 750	47 600	48 700
Låneskuld (kr/kvm*)	4 145	2 522	2 587	2 692	2 754
Underhållsfond (tkr)	6 642	8 499	9 873	8 128	9 541
Avskrivning (kr/kvm*)	82	99	110	111	93
Räntekostnader (kr/kvm*)	47	35	35	37	54
Räntekänslighet (%)	6,0	3,7	3,8	3,9	

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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



HSB – där möjligheterna bor

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	579 190	0	8 499 079	10 375 178	2 007 792
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				2 007 792	-2 007 792
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			993 000	-993 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 849 910	2 849 910	
Öresavrundning				-1	
Årets resultat					635 457
Belopp vid årets utgång	579 190	0	6 642 169	14 239 879	635 457

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 993 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 1 313 000 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	12 382 969,39
Årets resultat	635 457,18
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-993 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	2 849 910,00
Summa till stämmans förfogande	14 875 336,57

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	2 000 000,00
Balanseras i ny räkning	12 875 000,00
	14 875 336,57

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	13 912 079	13 840 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 388
Summa rörelseintäkter		13 912 079	13 852 240

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 403 232	-5 888 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-648 278	-687 433
Underhåll enligt plan	Not 6	-2 849 910	-1 990 060
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 091 599	-915 120
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 455 999	-1 744 393
Summa rörelsekostnader		-12 449 018	-11 225 025

Rörelseresultat **1 463 061** **2 627 215**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 850	6 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-830 454	-625 423
Summa finansiella poster	-827 604	-619 423

Årets resultat **635 457** **2 007 792**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	635 457	2 007 792
Reservering till fond för yttre underhåll	-993 000	-616 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 849 910	1 990 060
Överföring till balanserat resultat	492 367	3 381 852

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	58 526 718	59 979 444
Pågående nyanläggningar	Not 10	38 512 344	118 408
Inventarier och installationer	Not 11	13 093	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 052 155	60 097 852

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

97 052 655	60 098 352
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 163	4 252
Avräkningskonto HSB		4 849 637	6 436 274
Övriga kortfristiga fordringar		159 809	6 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	312 123	322 709
Summa kortfristiga fordringar		5 322 732	6 770 179

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000

Kassa

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

Summa omsättningstillgångar

5 327 732	9 775 179
------------------	------------------

Summa tillgångar

102 380 387	69 873 531
--------------------	-------------------



Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

579 190

579 190

Fond för yttre underhåll

6 642 169

8 499 079

Summa bundet eget kapital

7 221 359

9 078 269

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 239 879

10 375 178

Årets resultat

635 457

2 007 792

Summa fritt eget kapital

14 875 336

12 382 970

Summa eget kapital

Not 15

22 096 695

21 461 239

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

51 837 500

36 737 500

Summa långfristiga skulder

51 837 500

36 737 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

21 450 000

7 850 000

Medlemmarnas inre fond

Not 17

1 399 442

1 382 796

Leverantörsskulder

3 654 634

1 164 924

Aktuell skatteskuld

Not 18

35 831

32 013

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

151 604

158 833

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

1 754 681

1 086 226

Summa kortfristiga skulder

28 446 192

11 674 792

Summa skulder

80 283 692

48 412 292

Summa eget kapital och skulder

102 380 387

69 873 531



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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 1,6% 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 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 034 740	12 034 740
	Årsavgifter lokaler	116 052	116 052
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-44 710	-44 700
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-16 935	0
	Hysesintäkt bostäder	240 563	175 740
	Hysesintäkt lokaler	704 259	1 076 898
	Hysesintäkt garage och bilplatser	469 460	467 310
	Hysesintäkt övrigt	125 720	146 676
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 125	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	408 375	0
	Avsatt till inre fond	-207 987	-207 987
	Intäkt andrahandsupplåtelse	23 238	25 073
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	53 886	44 020
	Övriga fakturerade kostnader	4 132	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	161	7 030
		13 912 079	13 840 852

Årsavgiftsbortfall bostäder avser lgh 144 som ägs av föreningen och hyrsut. Intäkten redovisas som hyresintäkt bostäder.

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	11 388
		0	11 388

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-411 056	-479 543
	El	-385 409	-247 887
	Uppvärmning	-1 894 821	-1 906 770
	Vatten	-714 625	-681 482
	Renhållning	-446 658	-441 205
	Bevakningskostnader	-9 596	-7 520
	TV, bredband, iptelefoni	-518 830	-103 558
	Obligatoriska besiktningar	-13 356	-64 543
	Serviceavtal	-105 079	-110 576
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 336 090	-1 312 620
	Försäkringar	-118 334	-104 263
	Fastighetsskatt	-432 170	-407 080
	Övriga driftskostnader	-17 207	-20 971
		-6 403 232	-5 888 019

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-22 920	-22 185
	Förvaltningskostnader	-341 719	-356 001
	Andrahandsuthyrningsavgift	-2 555	-2 050
	Kostnader överlåtelse och panter	-62 206	-43 161
	Föreningsverksamhet	-40 160	-38 212
	Kontorsutrustning och -material	-25 784	-1 038
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 372	-22 190
	Konsulter	-15 591	-70 920
	Förbrukningsinventarier	-11 539	-6 014
	Medlemsavgifter HSB	-90 319	-90 319
	Stämma och styrelse	-21 114	-35 343
		-648 278	-687 433

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll lokaler	-300 527	-216 795
Underhåll tvättstuga	-26 477	-286 091
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-558 182	-427 071
Underhåll installationer	-1 806 349	-593 257
Underhåll huskropp utvändigt	0	-25 188
Underhåll mark och utemiljö	-101 674	-347 495
Underhåll övrigt	-56 700	-94 164
	-2 849 910	-1 990 060

Not 7 Personalkostnader

Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-292 050	-288 600
Löner för anställda	-285 582	-200 724
Övriga arvoden	-203 687	-170 439
Revisionsarvode	-31 250	-31 136
Sociala avgifter	-279 029	-219 837
Utbildning	0	-4 384
	-1 091 599	-915 120

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-1 422 070	-1 713 737
Markanläggningar	-30 656	-30 656
Inventarier	-3 273	0
	-1 455 999	-1 744 393

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	86 769 789	86 769 789
Ingående anskaffningsvärde mark	556 250	556 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	613 125	613 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 939 164	87 939 164

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-27 867 752	-26 154 015
Årets avskrivningar byggnader	-1 422 070	-1 713 737
Ingående avskrivningar markanläggningar	-91 968	-61 312
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 656	-30 656
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 412 446	-27 959 720

Utgående bokfört värde

58 526 718 59 979 444

Bokförda värden byggnader	57 479 967	58 902 037
Bokförda värden mark	556 250	556 250
Bokförda värden markanläggningar	490 501	521 157

Fastighetsbeteckning: Rimsmeden 4, sam-tax

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	118 000 000	48 000 000	166 000 000	133 000 000
Lokaler	1960	4 014 000	2 024 000	6 038 000	4 609 000
		122 014 000	50 024 000	172 038 000	137 609 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	118 408	0
Årets investering	38 393 936	118 408
Utgående värde pågående nyanläggningar	38 512 344	118 408

Pågående nyanläggning avser byte av fönster och tak samt byte av stigarledningar och installation av individuell mätning för el. Projekten beräknas vara klara under första halvåret 2020. Kostnaden är beräknad till ca 45 000 000 kr.

Not 11 Inventarier och installationer

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

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	124 034	118 334
Förutbetald kabel-TV och bredband	130 906	129 851
Upplupna ränteutgifter	0	6 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 183	68 524
	312 123	322 709

Not 14 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 6 mån	0	3 000 000
	0	3 000 000

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	579 190	0	8 499 079	10 375 178	2 007 792
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 007 792	-2 007 792
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			993 000	-993 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 849 910	2 849 910	
Öresavrundning				-1	
Årets Resultat					635 457
Belopp vid årets utgång	579 190	0	6 642 169	14 239 879	635 457

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2020-03-18	1,50%	2020-03-18 *	6 650 000	200 000
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	8 437 500	250 000
Nordea Hypotek AB	2020-11-18	1,00%	2020-11-18 *	7 000 000	250 000
Stadshypotek AB	2020-03-30	1,20%	2020-03-30 *	6 750 000	200 000
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,43%	2021-03-01	6 650 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	2027-05-25	1,48%	2027-05-25	19 800 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2024-10-25	0,94%	2024-10-25	10 000 000	200 000
				73 287 500	1 700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristiga del

51 837 500

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,31%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

78 987 500

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.

Ytterligare ett lån på 15 000 000 kr avseende tak- och fönsterbyte har lyfts i februari 2020.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

79 250 000

54 250 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

79 250 000

54 250 000



Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 382 796	1 319 034
Avsättning	207 987	207 987
Uttag	-191 341	-144 225
	<u>1 399 442</u>	<u>1 382 796</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	35 831	32 013
	<u>35 831</u>	<u>32 013</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	0	16 083
Personalens källskatt	73 273	69 861
Arbetsgivaravgifter	78 331	72 889
	<u>151 604</u>	<u>158 833</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	44 807	29 112
Upplupna sociala avgifter	21 251	10 273
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	308 287	239 553
Upplupna räntekostnader	84 128	38 379
Upplupen revision	23 000	22 263
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 268 270	718 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 938	28 626
	<u>1 754 681</u>	<u>1 086 226</u>

Not 21 Eventualförpliktelser

Fastigo	4 218	3 670
	<u>4 218</u>	<u>3 670</u>

Kalmar 31 / 3 2020


Torigny Skarateg


Ulf Axelsson


Jenny Troedsson


Jonny Calmanius


Maria Mazetti


Richard Naulin


Agnes Strömberg


Anders Carming

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-08


Kent Fahlerantz


Afrodita Cristea

Revisor vald av föreningsstämman

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 2019/01/01-2019/12/31.

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 2019 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2019/01/01-2019/12/31 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 08/10/2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kent Fahlcrantz
Av föreningen vald revisor