



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Rimsmeden i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

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 15 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 80. Vid stämman togs beslut om kollektivt bredband från 2019-01-01.

Extrastämma hölls den 14 november 2018. Vid extrastämman togs beslut om att införa gemensam el med individuell mätning, med fullmakt till styrelsen att avsluta samtliga berörda elabonnemang. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 86.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2018** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Torgny Skareteg, ordförande

Richard Naulin, vice ordförande

Maria Mazetti, sekreterare

Elisabeth Klingvall

Jonny Calmanius

Ulf Axelsson

Laszlo Papp

Anders Carming, utsedd av HSB Sydost



Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2018** 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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Torgny Skareteg, Maria Mazetti, Jonny Calmanius och Jenny Troedsson.

Styrelsen har under året hållit 15 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 Jonny Calmanius.

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

Till föreningens fullmäktigeledamöter i HSB Sydost togs vid föreningsstämman beslut att vid styrelsens konstituerande möte välja ledamöter. Styrelsen har valt följande: Torgny Skareteg, Richard Naulin, Maria Mazetti, Jonny Calmanius med Ulf Axelsson, Laszlo Papp och Jenny Troedsson som ersättare.

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 har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB och Margita Hildingsson fram till 2018-09-30 och därefter av enbart HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Annika Petersson varit anställd vicevärd.



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.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har självdrag som ventilationssystem.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1993	Trapphusen ommålade
1995	Samtliga fönsters (balkongpartier undantagna) mellan- och ytterglas med bågar utbytta till englasbåge av aluminium samt karmar beklädda med aluminiumprofiler
1996	Matarkallvattenrör i källare utbytta till plaströr samt samtliga avstängningsventiler utbytta
1997	Tak renoverade och belagda med färg Drakfill
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 entrétag, 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 föreningens samlingslokal
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 entrétag på Funkabotorget

Miljöfrämjande åtgärder

- LED-belysning på samtliga fasader och alla stolparmaturer
- LED-lampor i alla källare
- Belysningen i alla tork- och tvättutrymmen 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.

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**

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	2 336,0	2 367,2	2 450,3	2 206,2	2 233,5
Omräkning till normalår i MWh 1)	2 542,8	2 556,1	2 618,8	2 484,2	2 593,1
Värmekostnad kr/kvm	95	93	94	92	96
Bostads- och lokalytan är 19 981 kvm					
El i MWh	152,8	167,4	170,8	163,4	176,4
Vatten i kbm	19 375	19 232	20 547	20 715	21 380
Kubikmeter per bostadsrätt	72	72	77	77	79

- 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**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året**

- Energideklaration
- Renovering/ombyggnad av föreningens samlingslokal
- 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 entrétag på Funkabotorget
- Två nya parkeringsrutor och två stenmurar

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 juli 2018 av Annika Petersson, Torgny Skareteg, Richard Naulin, Maria Mazetti, Jenny Troedsson, Ulf Axelsson, Jonny Calmanius och Laszlo Papp. Inga väsentliga brister upptäcktes vid besiktningen.

Studie och fritidsverksamhet

- Torgny Skareteg har deltagit i HSB Sydosts förtroenderåd
- Torgny Skareteg och Maria Mazetti har deltagit på kurs "Ordförande och sekreterare"
- Torgny Skareteg och Ulf Axelsson har deltagit på "Energikväll"

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2018. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften 1 januari 2019. Styrelsen räknar med att göra en höjning av årsavgiften 2020-01-01 med ca 4-6% på grund av tak- och fönsterbyte.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 685 kr/kvm inkl värme och vatten.



Medlemsinformation

Av föreningens 268 bostadsrätter har under året 22 (29) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 343 (341). 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	13 841	13 955	13 871	13 185	12 943
Resultat efter finansiella poster	2 008	2 489	-627	33	1 923
Balansomslutning (tkr)	69 874	68 916	68 616	72 370	70 620
Eget kapital (tkr)	21 461	19 453	16 965	17 592	17 559
Soliditet (%)	31	28	25	24	25
Taxeringsvärde (tkr)	137 609	137 609	137 609	121 407	121 407
-varav byggnad (tkr)	99 193	99 193	99 193	89 991	89 991
Likviditet (%)	84	34	97	102	130
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)	44 588	45 750	47 600	48 700	49 850
Låneskuld (kr/kvm*)	2 522	2 587	2 692	2 754	2 819
Underhållsfond (tkr)	8 499	9 873	8 128	9 541	10 215
Avskrivning (kr/kvm*)	99	110	111	93	81
Räntekostnader (kr/kvm*)	35	35	37	54	66

*Bostadsrättsyta

Den låga likviditeten beror på att lån med slutförfallodag inom 12 månader numera redovisas som kortfristiga lån även om föreningen har för avsikt att förlänga lånen.

Definitioner av nyckeltalen:

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

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	579 190	0	9 873 139	6 512 470	2 488 648
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				2 488 648	-2 488 648
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			616 000	-616 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 990 060	1 990 060	
Årets resultat					2 007 792
Belopp vid årets utgång	579 190	0	8 499 079	10 375 178	2 007 792



HSB – där möjligheterna bor

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 750 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 1 919 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019-20	Byte av fönster (ej balkongpartiet), lagning och målning av fasadytor, lagning av tegel och fogar, byte av tak, takrännor, stuprör, målning av trapphus, slipning av golv i trapphus, byte av termostater med tillhörande ventil på samtliga element, inbyggnad av källarnedgångar om bygglov beviljas för detta, byte till gemensam el med individuell mätning.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	9 001 117,61
Årets resultat	2 007 791,78
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-616 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	1 990 060,00
Summa till stämmans förfogande	12 382 969,39

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	12 382 969,39
-------------------------	----------------------

RESULTATRÄKNING	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	13 840 852	13 955 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 388	0
Summa rörelseintäkter		13 852 240	13 955 077

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 888 019	-5 721 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-687 433	-624 532
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 990 060	-1 550 432
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-915 120	-990 655
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 744 393	-1 952 726
Summa rörelsekostnader		-11 225 025	-10 839 521

Rörelseresultat		2 627 215	3 115 556
------------------------	--	------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 000	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 423	-626 919
Summa finansiella poster		-619 423	-626 908

Årets resultat		2 007 792	2 488 648
-----------------------	--	------------------	------------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	2 007 792	2 488 648
Reservering till fond för yttre underhåll	-616 000	-796 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 990 060	1 550 432
Överföring till balanserat resultat	3 381 852	3 243 080



Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	59 979 444	61 723 837
Pågående nyanläggningar	Not 10	118 408	0
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 097 852	61 723 837

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

60 098 352 61 724 337

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 252	5 013
Kundfordringar		0	776
Avräkningskonto HSB		6 436 274	6 984 819
Övriga kortfristiga fordringar		6 944	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	322 709	195 813
Summa kortfristiga fordringar		6 770 179	7 186 422

Kortfristiga placeringar

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

Kassa

5 000 5 000

Summa kassa och bank

5 000 5 000

Summa omsättningstillgångar

9 775 179 7 191 422

Summa tillgångar

69 873 531 68 915 759



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	579 190	579 190
Fond för yttre underhåll	8 499 079	9 873 139
Summa bundet eget kapital	9 078 269	10 452 329

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 375 178	6 512 470
Årets resultat	2 007 792	2 488 648
Summa fritt eget kapital	12 382 970	9 001 118

Summa eget kapital

Not 15	21 461 239	19 453 447
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 737 500	28 150 000
Summa långfristiga skulder		36 737 500	28 150 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 850 000	17 600 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 382 796	1 319 034
Leverantörsskulder		1 164 924	425 079
Aktuell skatteskuld	Not 18	32 013	26 073
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	158 833	196 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 086 226	1 745 186
Summa kortfristiga skulder		11 674 792	21 312 312

Summa skulder

48 412 292	49 462 312
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

69 873 531	68 915 759
-------------------	-------------------



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.

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 1,7% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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 22 % 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 034 740	12 034 740
	Årsavgifter lokaler	116 052	116 052
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-44 700	-44 700
	Hysesintäkt bostäder	175 740	154 032
	Hysesintäkt lokaler	1 076 898	1 252 397
	Hysesintäkt garage och bilplatser	467 310	465 960
	Hysesintäkt övrigt	146 676	124 030
	Avsatt till inre fond	-207 987	-207 987
	Intäkt andrahandsupplåtelse	25 073	12 987
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	44 020	43 667
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 159
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	7 030	2 740
		13 840 852	13 955 077

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	11 388	0
		11 388	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-479 543	-634 199
	El	-247 887	-259 402
	Uppvärmning	-1 906 770	-1 860 311
	Vatten	-681 482	-681 250
	Renhållning	-441 205	-369 370
	Bevakningskostnader	-7 520	-12 013
	TV, bredband, iptelefoni	-103 558	-107 526
	Obligatoriska besiktningar	-64 543	0
	Serviceavtal	-110 576	-108 775
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 312 620	-1 157 749
	Försäkringar	-104 263	-111 810
	Fastighetsskatt	-407 080	-401 140
	Övriga driftskostnader	-20 971	-17 631
		-5 888 019	-5 721 176

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-22 185	-21 651
	Förvaltningskostnader	-356 001	-350 333
	Andrahandsuthyrningsavgift	-2 050	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-43 161	-51 715
	Föreningsverksamhet	-38 212	-39 359
	Kontorsutrustning och -material	-1 038	-401
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 190	-23 592
	Konsulter	-70 920	-12 588
	Förbrukningsinventarier	-6 014	-16 886
	Medlemsavgifter HSB	-90 319	-87 166
	Stämma och styrelse	-35 343	-20 841
		-687 433	-624 532



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	0	-67 300
Underhåll lokaler	-216 795	-403 962
Underhåll tvättstuga	-286 091	-217 203
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-427 071	-63 910
Underhåll installationer	-593 257	-334 801
Underhåll huskropp utvändigt	-25 188	-411 014
Underhåll mark och utemiljö	-347 495	-39 856
Underhåll övrigt	-94 164	-12 387
	-1 990 060	-1 550 432

Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-288 600	-288 300
Löner för anställda	-200 724	-220 774
Övriga arvoden	-170 439	-212 448
Revisionsarvode	-31 136	-29 677
Sociala avgifter	-219 837	-235 617
Utbildning	-4 384	-3 839
	-915 120	-990 655

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-1 713 737	-1 922 070
Markanläggningar	-30 656	-30 656
	-1 744 393	-1 952 726

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Ackumulerade 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-26 154 015	-24 231 945
Årets avskrivningar byggnader	-1 713 737	-1 922 070
Ingående avskrivningar markanläggningar	-61 312	-30 656
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 656	-30 656
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 959 720	-26 215 327

Utgående bokfört värde

59 979 444 **61 723 837**

Bokförda värden byggnader	58 902 037	60 615 774
Bokförda värden mark	556 250	556 250
Bokförda värden markanläggningar	521 157	551 813

Fastighetsbeteckning: Rimsmeden 4, sam-tax

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	96 000 000	37 000 000	133 000 000	133 000 000
Lokaler	1960	3 193 000	1 416 000	4 609 000	4 609 000
		99 193 000	38 416 000	137 609 000	137 609 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	118 408	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	118 408	0

Pågående nyanläggningar avser kostnader inför byte av fönster och tak som beräknas vara klart under 2020.
Kostnaden beräknas till ca 45 000 000 kr och nyttjandeperioden 40-50 år.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	65 975	95 464
Årets försäljning, utrangering	0	-29 489
Utgående anskaffningsvärden	65 975	65 975
Ingående avskrivningar	-65 975	-95 464
Årets försäljning, utrangering	0	29 489
Utgående avskrivningar	-65 975	-65 975

Utgående bokfört värde

0 **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

Förutbetalda försäkring	118 334	115 344
Förutbetalda kabel-TV och bredband	129 851	26 079
Upplupna ränteintäkter	6 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 524	53 760
	322 709	195 183

Not 14 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 6 mån	0,60%	2019-02-28	3 000 000	0
			3 000 000	0

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	579 190	0	9 873 139	6 512 470	2 488 648
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 488 648	-2 488 648
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			616 000	-616 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 990 060	1 990 060	
Årets Resultat					2 007 792
Belopp vid årets utgång	579 190	0	8 499 079	10 375 178	2 007 792

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2020-03-18	1,50%	2020-03-30	6 850 000	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	8 687 500	250 000
Nordea Hypotek AB	2020-11-18	1,00%	2020-11-18	7 250 000	250 000
Stadshypotek AB	2019-09-30	2,22%	2019-09-30	6 950 000	6 950 000
Stadshypotek AB	2021-03-01	1,43%	2021-03-01	6 850 000	200 000
				44 587 500	7 850 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	36 737 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	81 087 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ett lån hos Stadshypotek har slutförfallodag 2019-09-30 och redovisas därför som kortfristig men föreningen har för avsikt att förlänga lånet.

Under 2019-2020 kommer nyupplåning avseende tak- och fönsterbyte göras med ca 45 000 000 kr.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	54 250 000	54 250 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	54 250 000	54 250 000



Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 319 034	1 294 823
Avsättning	207 987	207 987
Uttag	-144 225	-183 776
	<u>1 382 796</u>	<u>1 319 034</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	32 013	26 073
	<u>32 013</u>	<u>26 073</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	16 083	53 013
Personalens källskatt	69 861	70 887
Arbetsgivaravgifter	72 889	73 041
	<u>158 833</u>	<u>196 940</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	29 112	30 581
Upplupna sociala avgifter	10 273	9 939
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	239 553	310 816
Upplupna räntekostnader	38 379	34 734
Upplupen revision	22 263	21 713
Förutbetalda årsavgifter och hyror	718 020	1 336 318
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 626	1 084
	<u>1 086 226</u>	<u>1 745 186</u>

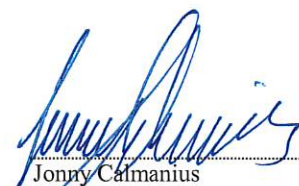
Not 21 Eventualförpliktelser

Fastigo	3 670	3 495
	<u>3 670</u>	<u>3 495</u>

Kalmar 18/3 2019


Torgny Skareteg


Jenny Troedsson


Jonny Calmanius


Laszlo Papp

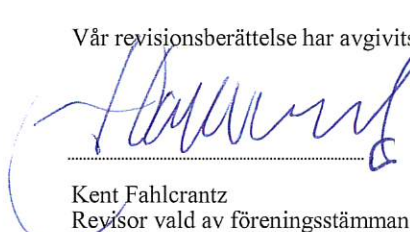

Maria Mazetti


Richard Naulin


Ulf Axelsson


Anders Carming

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-3-27


Kent Fahlerantz
Revisor vald av föreningsstämman


Hoda Fakhro
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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 år 2018 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, medelförvaltningen 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 27/3 2019



Hoda Fakhro

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Kent Fahlcrantz

Av föreningen vald revisor