



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Rapsen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Rapsen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-2828 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rapsen 1		1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 193
20	lokaler (hyresrätt)	0
100	p-platser	0
Totalt 226 objekt		7 193

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

He

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rolf Petersson	Ordförande	2023-01-24	2023-06-08
Rolf Petersson	Ledamot	2023-06-08	
Yvonne Johnsson	Ordförande	2023-01-01	2023-01-24
Tina Brodin	Ordförande	2023-06-08	
Birgitta Nilsson	Ledamot	2023-01-01	
Gunilla Nilsson	Ledamot	2023-01-01	
Håkan Claesson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01	
Max Klamkin	Ledamot	2023-01-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Nilsson och Gunilla Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Tina Brodin (ordförande) och Rolf Petersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12. *ite*

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2024	Tak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125. *A*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	187	210	218	228	240
Skuldsättning, kr/kvm	674	735	862	986	1 068
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	674	735	862	986	1 068
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	162	152	158	146	149
Årsavgifter, kr/kvm	593	576	576	576	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	99	97
Totala intäkter, kr/kvm	602	582	585	584	597
Nettoomsättning, tkr	4 332	4 188	4 198	4 203	4 293
Resultat efter finansiella poster, tkr	886	882	389	1 322	1 120
Soliditet, %	70	68	64	61	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

He

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	624 300	0	0	624 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 104 048	0	307 299	4 411 347
S:a bundet eget kapital, kr	4 728 348	0	307 299	5 035 647
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 074 975	881 549	-307 299	9 649 225
Årets resultat, kr	881 549	-881 549	885 661	885 661
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 956 524	0	578 362	10 534 886
S:a eget kapital, kr	14 684 872	0	885 661	15 570 533

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 491 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 701 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	9 956 524
Årets resultat, kr	885 661
Reservation till underhållsfond, kr	-491 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 701
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 534 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 534 886

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 332 452	4 188 758
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 332 452	4 188 758
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 364 500	-2 064 047
Underhåll enligt plan	Not 4	-183 701	-349 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 643	-316 775
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-250 791	-257 211
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 786	-277 786
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 443 422	-3 265 315
RÖRELSERESULTAT		889 030	923 443
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		84 728	25 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 097	-67 365
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-3 369	-41 894
ÅRETS RESULTAT		885 661	881 549

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 453 456	16 731 242
Summa materiella anläggningstillgångar		16 453 456	16 731 242
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 453 956	16 731 742
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1 951	1 190
Avräkningskonto HSB		794 750	540 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	75 950	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	281 110	164 429
Summa kortfristiga fordringar		1 149 859	706 370
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 600 000	4 100 000
Summa kortfristiga placeringar		4 600 000	4 100 000
Summa omsättningstillgångar		5 749 859	4 806 370
SUMMA TILLGÅNGAR		22 203 815	21 538 112

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	624 300	624 300	
Fond för yttre underhåll	4 411 347	4 104 048	
Summa bundet eget kapital	5 035 647	4 728 348	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	9 649 225	9 074 975	
Årets resultat	885 661	881 549	
Summa fritt eget kapital	10 534 887	9 956 524	
Summa eget kapital	15 570 534	14 684 872	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 875 000	2 720 000
Summa långfristiga skulder		2 875 000	2 720 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 970 000	2 565 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	874 832	797 033
Leverantörsskulder		415 238	256 092
Aktuell skatteskuld	Not 15	14 464	16 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 217	2 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	480 530	495 812
Summa kortfristiga skulder		3 758 281	4 133 240
Summa skulder		6 633 281	6 853 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 203 815	21 538 112	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	889 030	923 443
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	277 786	277 786
Övriga poster	0	0
	<u>1 166 816</u>	<u>1 201 229</u>
Erhållen ränta	62 892	25 432
Erlagd ränta	-88 097	-67 365
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 141 611</u>	<u>1 159 296</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-167 653	19 886
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	170 042	-134 632
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 144 000</u>	<u>1 044 550</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-390 000	-915 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-390 000</u>	<u>-915 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	754 000	129 550
Likvida medel vid årets början	4 640 750	4 511 200
Likvida medel vid årets slut	<u>5 394 750</u>	<u>4 640 750</u>
	754 000	129 550

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

ll

HC

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 019 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 268 868	4 144 320
Hysesintäkt lokaler	8 400	8 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	121 135	91 920
Hysesintäkt övrigt	24 270	23 946
Konsumtionsavgift el	600	600
Avsatt till inre fond	-108 972	-108 972
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 618	7 404
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 534	20 022
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	1 119
	4 332 452	4 188 758
*I årsavgiften ingår värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-327 146	-97 124
El	-129 537	-141 558
Uppvärmning	-705 958	-676 663
Vatten	-331 932	-277 818
Renhållning	-147 608	-126 782
TV, bredband, iptelefoni	-38 302	-38 161
Obligatoriska besiktningar	0	-48 950
Förvaltningskostnader	-393 571	-399 163
Försäkringar	-104 745	-80 535
Fastighetsskatt	-168 434	-161 014
Övriga driftskostnader	-17 267	-16 279
	-2 364 500	-2 064 047
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-148 925	-224 104
Underhåll tak	-19 001	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-34 500
Underhåll garage och bilplatser	-10 625	-64 500
Underhåll övrigt	-5 150	-26 392
	-183 701	-349 496
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 250	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-250 569	-233 506
Kostnader andrahandsupplåtelse	0	-724
Kostnader överlåtelse och panter	-11 186	-18 542
Föreningsverksamhet	-7 607	0
Kontorsutrustning och -material	-1 683	-2 397
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 832	-7 228
Konsulter	-18 750	0
Förbrukningsinventarier	0	-299
Medlemsavgifter HSB	-43 486	-39 960
Stämma och styrelse	-12 280	-2 494
	-366 643	-316 775

HE

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-119 875	-134 000
Löner för anställda	0	-2 000
Vicevärdsarvode	-88 002	-80 004
Övriga arvoden	-6 000	-9 600
Övriga personalkostnader	-1 132	-923
Revisionsarvode	-5 500	-5 500
Sociala avgifter	-30 283	-25 184
	<u>-250 791</u>	<u>-257 211</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-277 786	-277 786
	<u>-277 786</u>	<u>-277 786</u>

HC

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 011 949	23 011 949
Ingående anskaffningsvärde mark	6 845 725	6 845 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 857 674	29 857 674

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-13 126 432	-12 848 646
Årets avskrivningar byggnader	-277 786	-277 786
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 404 218	-13 126 432

Utgående redovisat värde

	16 453 456	16 731 242
--	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	9 607 731	9 885 517
Redovisade värden mark	6 845 725	6 845 725

Fastighetsbeteckning: Rapsen 1

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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 880 000	10 880 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 880 000	10 880 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	30	1
Övriga kortfristiga fordringar	75 920	0
	75 950	1

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	112 089	104 745
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	9 601	11 427
Förutbetalad administration	0	0
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	0
Upplupna ränteintäkter	26 607	4 771
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 813	43 486
	281 110	164 429

HC

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	2 100 000
Placering HSB 6 mån	2,50%	2024-03-01	2 500 000	2 000 000
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-06-01	2 100 000	0
			4 600 000	4 100 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,06%	2024-09-30	1 820 000	240 000
Stadshypotek AB	4,46%	2025-12-30	900 000	100 000
Stadshypotek AB	3,69%	2026-12-30	2 125 000	50 000
			4 845 000	390 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 875 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000

Lån som ska konverteras inom ett år 1 820 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 970 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,85%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 560 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 895 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	797 033	844 304
Avsättning	108 972	108 972
Uttag	-31 173	-156 244
	874 832	797 033

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

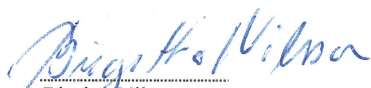
Årets beräknade skatteskuld	12 498	15 220
Slutskatteskuld föregående år	1 966	1 402
	14 464	16 622

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

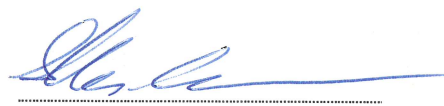
Personalens källskatt	2 400	2 000
Arbetsgivaravgifter	817	681
	3 217	2 681


	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	101 947	117 590
Upplupen revision	12 000	11 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	366 583	356 106
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 616
	480 530	495 812

Kalmar 7,5 2024



Birgitta Nilsson


Gunilla Nilsson



Håkan Claesson



Max Klamkin


Rolf Petersson


Tina Brodin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024- 05-16


Staffan Andersson
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rapsen i Kalmar för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 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 Rapsen i Kalmar för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillsä till 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 10/5 2024

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Staffan Andersson
Av föreningen vald revisor