



Årsredovisning 2025

HSB Brf Rimsmeden i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Rimsmeden i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0699 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastigheter i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rimsmeden 1		1960
Rimsmeden 4		1960
Rimsmeden 6		1960

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
268	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 562
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	120
3	lägenheter (hyresrätt)	179
17	lokaler (hyresrätt)	1 020
9	förråd	358
153	p-platser	0
37	garageplatser	770
Totalt 489 objekt		20 009

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 100 st 2 rok, 116 st 3 rok, 23 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torgny Skareteg	Ordförande	2025-01-01	
Ulf Axelsson	Ledamot	2025-01-01	
Anders Carming	Ledamot utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01	
Marita Johansson	Ledamot	2025-01-01	2025-05-26
Maria Mazetti	Ledamot	2025-01-01	
Jenny Wideqvist	Ledamot	2025-05-26	
Agnes Strömberg	Ledamot	2025-01-01	
Alexander Ekvall	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Wideqvist, Ulf Axelsson och Alexander Ekvall.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Maria Mazetti, Torgny Skareteg, Annika Petersson och Alexander Ekvall.

Revisorer har varit Anne Remmers med Mathias Settergren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Britt-Marie Wideqvist (sammankallande), Georgios Kalcidis samt Marita Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 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 2025-08-27.

Styrelsen har upphandlat ett nytt passagesystem med taggar, porttelefon och digitala bokningstavlor för tvättstuga och gym bokning.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002-2005	Byte av vatten- och avloppsstammar, servisledningar för kallvatten utbytta
2008-2012	Nybyggnation av sophus, ny dränering runt bostadshuset, byte av entrédörrar och entrétak
2011-2013	Byte av balkongfönster och balkongdörrar, renovering, utbyggnad och inglasning av balkonger
2015-2017	Ny lekplats uppförd, alla lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar och ny parkering med 26 platser, byte av ekdörrar till lokalerna på Funkabotorget
2018	EnergideklARATION
2018-2019	Renovering/ombyggnad av föreningens samlingslokal
2019-2020	Takrenovering, fönsterbyte, renovering och målning av fasader, inbyggnad av källarnedgångar, målning av trapphus, slipning av golv och installation av rörelsestyrd belysning, byte av termostatventiler, ombyggnad av undercentral samt injustering av värmesystem
2019-2020	Installation av gemensam el med individuell mätning, byte av stigarledningar till 3-fas för samtliga bostadsrätter
2020-2021	Installation av solceller på samtliga bostadshus
2021	Obligatorisk ventilationskontroll utförd i samtliga lägenheter och lokaler
2022	Installerat 30 st laddplatser för elbilar/el-hybridbilar, installerat inomhustemperaturgivare i alla bostäder, Renovering av utemiljön med nya planteringsöar, nya cykelställ, gräsytor och 3 st orienteringstavlor för området
2025-2026	Nytt passagesystem med taggar, porttelefon och digitala bokningstavlor för tvättstuga och gym bokning.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2027	Översyn och renovering av lägenheter och lokaler i källarplan
2026-2028	Översyn/lagning/byte av avloppsledningar under fastigheterna och i mark
2030-2032	Byte av element och elementrör m.m.

Övrigt

Föreningen har en samlingslokal och tre "gästis" som medlemmarna kan hyra. Föreningen har också bordtennislokal och hobbyrum som medlemmarna kan låna.

Det finns tvättstugor, torkrum, mangelrum, grovtvättstugor och ett gym för medlemmarna. Tillgång till gymmet får man genom introduktion med vicevärd där en deposition betalas.

Föreningen har en hemsida: www.rimsmeden.se

Ett informationsblad som heter "Rimsmedsbladet" ges ut med 2-3 nr per år till samtliga brevlådor.

Ett informationsblad kallat "Senaste nytt" anslås efter styrelsemöte på informationstavlorna vid miljöhusen.

Vi uppdaterar informationstavlorna vid miljöhusen kontinuerligt.

Vid behov lämnas extra information i brevlådorna och på avsedd plats i trappuppgångarna.

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 345 och under året har det tillkommit 32 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 351.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	288	293	288	270	256
Skuldsättning, kr/kvm	3 759	3 802	4 176	4 479	4 670
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 215	4 302	4 726	5 068	5 182
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	224	199	195	192	171
Årsavgifter, kr/kvm	879	856	829	721	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	87	82	85
Totala intäkter, kr/kvm	882	848	842	781	767
Nettoomsättning, tkr	17 483	16 972	16 467	15 626	15 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 551	2 080	2 388	961	1 454
Soliditet, %	24	22	19	16	15

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). Medlemmarnas förbrukning av el inklusive elbilsladdning ingår i elkostnaden.

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. I årsavgiften ingår värme, vatten, el, bredband och tv. El debiteras efter förbrukning, bredband och tv debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

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 begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	579 190	0	0	579 190
Underhållsfond, kr	1 375 283	0	1 083 046	2 458 329
S:a bundet eget kapital, kr	1 954 473	0	1 083 046	3 037 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 224 433	2 080 481	-1 083 046	19 221 868
Årets resultat, kr	2 080 481	-2 080 481	2 551 484	2 551 484
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	20 304 914	0	1 468 438	21 773 352
S:a eget kapital, kr	22 259 387	0	2 551 484	24 810 871

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 687 000 kr samt ianspråktagande skett med 603 954 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	20 304 914
Årets resultat, kr	2 551 484
Reservation till underhållsfond, kr	-1 687 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	603 954
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 773 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	21 773 352

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	17 483 357	16 972 281
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		17 483 357	16 972 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-8 377 383	-7 886 602
Underhåll enligt plan	Not 4	-603 954	-1 232 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-732 289	-747 154
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 120 860	-1 141 601
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 546 330	-2 546 330
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 380 816	-13 554 409
RÖRELSERESULTAT		4 102 541	3 417 872
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		98 172	17 678
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 649 230	-1 355 069
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 551 057	-1 337 391
ÅRETS RESULTAT		2 551 484	2 080 481



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	93 633 702	96 174 310
Inventarier och installationer	Not 9	5 720	11 442
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 586 840	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 226 262	96 185 752
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		95 226 762	96 186 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		35 434	3 236
Kundfordringar		9 672	0
Avräkningskonto HSB		2 697 760	4 352 068
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	539 664	491 799
Summa kortfristiga fordringar		3 282 531	4 847 103
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa		4 800	4 200
Bank	Not 15	12 270	2 835
Summa kassa och bank		17 070	7 035
Summa omsättningstillgångar		9 299 601	6 854 138
SUMMA TILLGÅNGAR		104 526 363	103 040 390



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	579 190	579 190
Fond för yttre underhåll	2 458 329	1 375 283
Summa bundet eget kapital	3 037 519	1 954 473
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	19 221 868	18 224 433
Årets resultat	2 551 484	2 080 481
Summa fritt eget kapital	21 773 352	20 304 914
Summa eget kapital	24 810 871	22 259 387
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1654 412 500	50 965 000
Summa långfristiga skulder	54 412 500	50 965 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	20 120 000	25 109 500
Medlemmarnas inre fond	Not 171 635 629	1 587 731
Leverantörsskulder	1 189 350	650 900
Aktuell skatteskuld	Not 1867 246	44 881
Övriga kortfristiga skulder	Not 19233 081	254 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 202 057 686	2 168 593
Summa kortfristiga skulder	25 302 992	29 816 003
Summa skulder	79 715 492	80 781 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	104 526 363	103 040 390



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 102 541	3 417 872
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 546 330 6 648 871	2 546 330 5 964 202
Erhållen ränta	94 956	31 394
Erlagd ränta	-1 675 549	-1 241 972
Övriga poster	-700	-740
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 067 578	4 752 885
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 520	787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	503 508	-212 258
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 484 566	4 541 414
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 586 840	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 586 840	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 542 000	-7 485 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 542 000	-7 485 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 355 727	-2 943 587
Likvida medel vid årets början	6 359 103	9 302 690
Likvida medel vid årets slut	8 714 830 2 355 727	6 359 103 -2 943 587

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



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: 15 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 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 0 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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	14 216 467	13 667 944
Årsavgifter lokaler	133 595	125 528
Årsavgifter egna	-79 247	-73 268
Årsavgiftsbortfall bostäder	-54 907	-50 764
Årsavgift el	794 821	935 141
Årsavgift TV/bredband	400 500	400 500
Hysesintäkt bostäder	258 996	207 551
Hysesintäkt lokaler	995 996	973 632
Hysesintäkt garage och bilplatser	630 237	635 435
Hysesintäkt övrigt	156 336	142 351
Konsumtionsavgift el	96 706	87 253
Försäljning egenproducerad el	32 776	34 732
Avsatt till inre fond	-207 987	-207 987
Intäkt andrahandsupplåtelse	48 714	49 340
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	51 934	40 500
Övriga fakturerade kostnader	8 420	4 386
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	7
	17 483 357	16 972 281

I årsavgiften ingår värme, vatten, el, bredband och tv. El debiteras efter förbrukning, bredband och tv debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-404 892	-342 843
El	-961 906	-944 155
Uppvärmning	-2 136 579	-1 818 894
Vatten	-1 348 786	-1 225 220
Renhållning	-487 585	-508 933
Bevakningskostnader	-9 121	-17 090
TV, bredband, iptelefoni	-522 980	-522 236
Serviceavtal	-182 512	-178 511
Förvaltningskostnader	-1 526 363	-1 624 281
Försäkringar	-171 774	-148 615
Fastighetsskatt	-512 610	-486 460
Övriga driftskostnader	-112 275	-69 362
	-8 377 383	-7 886 602

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-30 193
Underhåll lokaler	-17 000	-152 502
Underhåll tvättstuga	-47 035	-124 774
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-14 433	-74 257
Underhåll installationer	-148 084	-69 584
Underhåll huskropp utvändigt	-45 308	-367 426
Underhåll mark och utemiljö	-192 380	-413 986
Underhåll garage och bilplatser	-40 975	0
Underhåll övrigt	-98 739	0
	-603 954	-1 232 722

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-29 687	-31 442
Övriga förvaltningskostnader	-392 081	-380 219
Kostnader andrahandsupplåtelser	-5 586	-3 442
Kostnader överlåtelse och panter	-51 730	-41 912
Föreningsverksamhet	-25 687	-5 526
Kontorsutrustning och -material	-13 643	-2 025
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 714	-14 472
Konsulter	-39 345	-114 210
Förbrukningsinventarier	-10 161	0
Medlemsavgifter HSB	-114 321	-111 460
Stämma och styrelse	-36 196	-42 446
Kundförluster m m	-140	0
	-732 289	-747 154

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-297 602	-287 151
Löner för anställda	-340 427	-320 267
Övriga arvoden	-196 546	-207 159
Övriga personalkostnader	-6 246	-6 048
Revisionsarvode	-19 050	-37 150
Sociala avgifter	-260 989	-283 826
	-1 120 860	-1 141 601

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 509 952	-2 509 952
Markanläggningar	-30 656	-30 656
Installationer och inventarier	-5 722	-5 722
	-2 546 330	-2 546 330

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 816 604	135 816 604
Ingående anskaffningsvärde mark	556 250	556 250
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	613 125	613 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 985 979	136 985 979

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-40 535 765	-38 025 813
Årets avskrivningar byggnader	-2 509 952	-2 509 952
Ingående avskrivningar markanläggningar	-275 904	-245 248
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 656	-30 656
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 352 277	-40 811 669

Utgående redovisat värde

93 633 702 96 174 310

Redovisade värden byggnader	92 770 887	95 280 839
Redovisade värden mark	556 250	556 250
Redovisade värden markanläggningar	306 565	337 221

Fastighetsbeteckning: Rimsmeden 1, 4 och 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	149 000 000	43 000 000	192 000 000	185 000 000
Lokaler	1960	4 489 000	2 024 000	6 513 000	6 436 000
		153 489 000	45 024 000	198 513 000	191 436 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	94 985 000	94 985 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	94 985 000	94 985 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	84 607	84 607
Utgående anskaffningsvärden	84 607	84 607
Ingående avskrivningar	-73 165	-67 443
Årets avskrivningar	-5 722	-5 722
Utgående avskrivningar	-78 887	-73 165
Utgående redovisat värde	5 720	11 442

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2025-12-31	2024-12-31
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Årets investering	1 586 840	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 586 840	0

Pågående nyanläggningar avser nytt passersystem och planeras vara klart i februari 2026 till en total utgift av ca 1 700 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 15 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	1	0
	1	0

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	176 912	171 774
Förutbetald kabel-TV och bredband	130 959	131 622
Förutbetald fastighetsskötsel	35 068	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	943
Upplupna ränteintäkter	9 167	5 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 558	181 510
	539 664	491 799

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-06	6 000 000	0
Placering Handelsbanken 3 mån			0	2 000 000
			6 000 000	2 000 000

Not 15 BANK		
Swedbank	12 203	2 835
Handelsbanken	67	0
	12 270	2 835



2025-12-31

2024-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,08%	2030-12-01	14 665 500	0
Stadshypotek AB	2,48%	2026-12-01	12 670 000	0
Stadshypotek AB	2,99%	2027-12-30	5 723 000	826 000
Stadshypotek AB	0,98%	2026-03-01	5 824 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,48%	2027-05-25	17 400 000	400 000
Swedbank Hypotek AB	2,57%	2028-10-25	8 800 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	3,97%	2033-02-25	9 450 000	200 000
			74 532 500	1 626 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **54 412 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 626 000

Lån som ska konverteras inom ett år 18 494 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **20 120 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,49%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 504 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 66 402 500

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 587 731	1 522 616
Avsättning	207 987	207 987
Uttag	-160 089	-142 872
	1 635 629	1 587 731

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	67 246	44 881
	67 246	44 881

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	31 487	50 382
Personalens källskatt	72 728	74 337
Arbetsgivaravgifter	79 066	80 479
Övriga kortfristiga skulder	49 800	49 200
	233 081	254 398

	2025-12-31	2024-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen semesterskuld	66 694	66 907
Upplupna sociala avgifter	21 016	25 718
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	375 862	351 064
Upplupna räntekostnader	159 430	186 449
Upplupen revision	30 500	30 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 404 184	1 508 455
	2 057 686	2 168 593

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-26 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Agnes Strömberg

Alexander Ekvall

Anders Carning

Jenny Wideqvist

Maria Mazetti

Torgny Skareteg

Ulf Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anne Remmers
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rimsmeden i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Rimsmeden i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Robin Remmers
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Rimsmeden i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Torgny Skareteg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:20:40



Agnes Strömberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:12:56



Maria Mazetti

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:08:24



Anders Carming

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:03:20



Jenny Wideqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 21:18:43



Alexander Ekvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:10:31



Ulf Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:06:24



Anne Robin Remmers

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:40:57



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:12:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Rimsmeden i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anne Robin Remmers

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 07:40:01



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 15:12:00



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.