



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Ringblomman i Västervik

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ringblomman i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastighet i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ringblomman 13		1962

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	262
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 884
1	förråd	9
18	garageplatser	165
<b>Totalt 87 objekt</b>		<b>4 320</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 26 st 2 rok, 23 st 3 rok, 1 st 4 rok, 2 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Nordén	Ordförande	2023-05-31	
Brita Klint	Ledamot	2017-04-01	
Karina Arvidsson	Ledamot	2017-04-01	
Lis Karin Johansson	Ledamot	2025-01-01	
Gert Pettersson	Ledamot	2025-01-01	2025-06-04
Camilla Hammarlund	Ledamot	2021-05-25	
Linda Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2023-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Nordén, Karina Arvidsson samt Lis Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Brita Klint, Anders Nordén och Camilla Hammarlund.

Revisorer har varit: Berthon Salomonsson med Bertil Grenander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Leif Samuelsson (ordförande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2024-08-26.

Under året har tre sammankomster för medlemmar ägt rum.

Under de senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Nytt tak.
1995	Nya och inglasade balkonger.
2005	Stam- och badrumsrenovering, nya ventilation samt ny fasadputs.
2010	Garageombyggnad
2018	Energideklaration.
2021	Nya entrépartier och - trappor.
2023	OVK påbörjades, nya stadgar antogs.
2024	OVK godkänd, byte av källardörrar.
2025	Byte av fönster, balkongdörrar och lägenhetsdörrar.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**  
Styrelsen överväger att införa individuell mätning och debitering av el.

Årtal	Åtgärd
2028	Byte av liggande bottenstammar

## Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	95	101	51	113	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 863	697	785	831	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 072	776	873	924	976
Räntekänslighet, %	3	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	262	259	259	189	0
Årsavgifter, kr/kvm	720	686	666	606	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	84	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	685	654	717	560	0
Nettoomsättning, tkr	2 960	2 813	2 727	2 418	2 353
Resultat efter finansiella poster, tkr	-14	17	298	230	-51
Soliditet, %	27	52	49	46	42

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 begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 048 743 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 95 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 7%.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	417 960	0	0	417 960
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 182 900	0	97 281	1 280 181
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 600 860</b>	<b>0</b>	<b>97 281</b>	<b>1 698 141</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 500 466	16 820	-97 281	2 420 004
Årets resultat, kr	16 820	-16 820	-13 959	-13 959
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 517 286</b>	<b>0</b>	<b>-111 240</b>	<b>2 406 045</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 118 146</b>	<b>0</b>	<b>-13 959</b>	<b>4 104 186</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 719 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	2 517 285
Årets resultat, kr	-13 959
Reservation till underhållsfond, kr	-243 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 719
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 406 045</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 406 045</b>

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
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 959 706	2 824 811
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>2 959 706</strong>	<strong>2 824 811</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-1 918 606	-1 909 571
Underhåll enligt plan	Not 4	-145 719	-256 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 272	-280 298
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-147 003	-127 615
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-276 886	-173 607
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-86 440	0
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-2 861 926</strong>	<strong>-2 747 717</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>97 780</strong>	<strong>77 094</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 056	13 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 795	-74 035
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-111 739</strong>	<strong>-60 274</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-13 959</strong>	<strong>16 820</strong>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	11 614 956	6 382 108
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 614 956</b>	<b>6 382 108</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 615 456</b>	<b>6 382 608</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		3 355 862	907 119
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 826	5 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	170 990	172 236
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 532 678</b>	<b>1 084 900</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>400 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 532 678</b>	<b>1 484 900</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 148 134</b>	<b>7 867 508</b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	417 960	417 960	
Fond för yttre underhåll	1 280 181	1 182 900	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 698 141</u>	<u>1 600 860</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	2 420 004	2 500 466	
Årets resultat	-13 959	16 820	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 406 045</u>	<u>2 517 285</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>4 104 186</strong></u>	<u><strong>4 118 145</strong></u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 535 000	925 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 535 000</u>	<u>925 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 514 500	2 087 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	173 007	221 087
Leverantörsskulder		2 407 691	126 657
Aktuell skatteskuld	Not 16	9 675	9 413
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 365	2 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	401 710	377 557
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 508 947</u>	<u>2 824 363</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u><strong>11 043 947</strong></u>	<u><strong>3 749 363</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<u><strong>15 148 134</strong></u>	<u><strong>7 867 508</strong></u>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	97 780	77 094
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	363 326	173 607
	<u>461 106</u>	<u>250 701</u>
Erhållen ränta	16 126	9 691
Erlagd ränta	-117 537	-74 990
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>359 695</u>	<u>185 402</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 104	299 030
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 252 327	-60 497
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u>2 607 917</u>	<u>423 935</u>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>		
Investeringar i fastigheter	-5 596 174	0
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-5 596 174</u>	<u>0</u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 037 000	-377 422
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>5 037 000</u>	<u>-377 422</u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<strong>2 048 743</strong>	<strong>46 513</strong>
Likvida medel vid årets början	1 307 119	1 260 606
Likvida medel vid årets slut	3 355 862	1 307 119
	<u>2 048 743</u>	<u>46 513</u>

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:	25 - 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	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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 798 388	2 665 176
Hysesintäkt lokaler	65 889	66 444
Hysesintäkt garage och bilplatser	57 600	41 037
Hysesintäkt övrigt	19 063	17 203
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 512	16 082
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 260	7 497
Övriga primära intäkter och ersättningar	-6	11 372
	<b>2 959 706</b>	<b>2 824 811</b>

I Årsavgift ingår el/värme/vatten samt kabel-tv.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-101 618	-95 121
El	-232 284	-278 361
Uppvärmning	-684 523	-650 986
Vatten	-215 354	-188 546
Renhållning	-104 420	-81 790
TV, bredband, iptelefoni	-21 665	-19 476
Obligatoriska besiktningar	-2 568	-1 500
Serviceavtal	-50 810	-47 517
Förvaltningskostnader	-344 805	-400 516
Försäkringar	-39 549	-34 286
Fastighetsskatt	-117 302	-110 360
Övriga driftskostnader	-3 709	-1 113
	<b>-1 918 606</b>	<b>-1 909 571</b>

<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-49 323
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-207 303
Underhåll installationer	-125 000	0
Underhåll övrigt	-20 719	0
	<b>-145 719</b>	<b>-256 626</b>

<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 075	-14 575
Övriga förvaltningskostnader	-174 064	-185 606
Kostnader andrahandsupplåtelse	-882	0
Kostnader överlåtelse och panter	-9 038	-6 015
Föreningsverksamhet	-3 777	-3 995
Kontorsutrustning och -material	-3 759	-1 292
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 424	-4 451
Konsulter	-15 000	-25 522
Förbrukningsinventarier	-22 270	-2 667
Medlemsavgifter HSB	-31 521	-30 730
Stämma och styrelse	-8 463	-5 445
	<b>-287 272</b>	<b>-280 298</b>

<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-65 875	-55 250
Löner för anställda	-3 700	-800
Vicevårdsarvode	-44 450	-42 000
Övriga arvoden	-1 320	-1 320
Revisionsarvode	-2 900	-2 900
Sociala avgifter	-28 758	-25 345
	<b>-147 003</b>	<b>-127 615</b>

<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-276 886	-173 607
	<b>-276 886</b>	<b>-173 607</b>

<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Restvärdesavskrivning byggnader	-86 440	0
	<b>-86 440</b>	<b>0</b>

	2025-12-31	2024-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 009 942	13 009 942			
Årets försäljning, utrangering byggnad	-521 133	0			
Årets investering byggnader	5 596 174	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	241 450	241 450			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 326 433</b>	<b>13 251 392</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 869 284	-6 695 677			
Årets försäljning, utrangering byggnad	434 693	0			
Årets avskrivningar byggnader	-276 886	-173 607			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 711 477</b>	<b>-6 869 284</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 614 956</b>	<b>6 382 108</b>			
Redovisade värden byggnader	11 373 506	6 140 658			
Redovisade värden mark	241 450	241 450			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Ringblomman 13					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1963	34 000 000	11 600 000	45 600 000	39 600 000
Lokaler	1963	444 000	425 000	869 000	767 000
		<b>34 444 000</b>	<b>12 025 000</b>	<b>46 469 000</b>	<b>40 367 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning				8 368 500	8 368 500
varav i eget förvar				Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>8 368 500</b>	<b>8 368 500</b>
<b>Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	5 826	5 546			
	<b>5 826</b>	<b>5 546</b>			
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	40 726	39 549			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 548	5 391			
Förutbetalad fastighetsskötsel	79 058	77 504			
Upplupna ränteintäkter	0	5 070			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 658	44 722			
	<b>170 990</b>	<b>172 236</b>			
<b>Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>			
Placering HSB 6 mån	0	400 000			
	<b>0</b>	<b>400 000</b>			

2025-12-31 2024-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,76%	2026-06-30	925 000	100 000
Stadshypotek AB		3,19%	2026-03-30	1 937 500	50 000
Stadshypotek AB		2,86%	2027-09-30	2 587 000	52 000
Stadshypotek AB		2,80%	2026-12-01	2 600 000	52 000
				<b>8 049 500</b>	<b>254 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 535 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					52 000
Lån som ska konverteras inom ett år					5 462 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>5 514 500</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,14%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 016 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 779 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	221 087	271 642
Uttag	-48 080	-50 555
	<b>173 007</b>	<b>221 087</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	9 673	9 412
Slutskatteskuld föregående år	2	1
	<b>9 675</b>	<b>9 413</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	1 155	1 050
Arbetsgivaravgifter	1 210	1 100
	<b>2 365</b>	<b>2 150</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	132 369	132 151
Upplupna räntekostnader	5 258	0
Upplupen revision	13 700	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	245 951	232 406
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 432	0
	<b>401 710</b>	<b>377 557</b>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-17 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Nordén

Brita Klint

Camilla Hammarlund

Karina Arvidsson

Linda Karlsson

Lis Karin Johansson

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

Berthon Salomonsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ringblomman i Västervik, org.nr. 733600-0729

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ringblomman i Västervik för räkenskapsåret 2025.

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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Ringblomman i Västervik för räkenskapsåret 2025 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berthon Salomonsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Anders Nordén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 15:47:38



### Lis Karin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 17:05:40



### Brita Klint

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 09:43:40



### Linda Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 08:02:07



### Camilla Hammarlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 14:59:58



### Karina Arvidsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 13:06:00



### Kurt Ivar Berthon Salomonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 13:34:13



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:16:49



## Revisionsberättelse 2025

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

### Kurt Ivar Berthon Salomonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 13:36:12



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:16:20



# 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.