



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kapellet i Västervik

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kapellet i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0703 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastighet i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kapellet 8		1967

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	281
26	garageplatser	294
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 160
Totalt 52 objekt		2 735

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 3 st 2 rok, 12 st 3 rok, 4 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Hans Carlsson	Ordförande	2024-06-12
Dan Wallin	Ledamot	2023-10-23
Arne Ljungblad	Ledamot	2024-06-12
Tage Gustafsson	Ledamot	2019-06-18
Mikael Gunnarsson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2023-06-14
Ulf Christer Lindberg	Suppleant	2024-06-12
Lars Lindgren	Suppleant	2020-06-17
David Vall	Suppleant	2025-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Carlsson samt Arne Ljungblad.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Wallin, Arne Ljungblad, Hans Carlsson och Tage Gustafsson.

Revisorer har varit: Jan Henrik Stibe med Anders Jonsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Barbro André (ordförande) och Sven Åke Nocke Åbom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-09-10.

Föreningen har haft en grillträff på våren och ett julmingel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Renovering och målning av fasaden
2009	Stamrenovering
2010	Tilläggsisolering av tak
2012	Iordningställande av bastu och motionsrum
2016-2018	Installation av hissar
2019	Energideklaration
2020	Takomläggning
2021	Renovering av trädgård
2023	Installation IMD och solceller
2024	Laddplatser för elbilar 21 st
2025	Torktumlare

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

Årtal	Åtgärd
2026	utreda angående: - återvinning av värme i frånluft - termostat i varje lgh - byte av styrsystem värme - batteri till solcellerna.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	221	181	114	137	150
Skuldsättning, kr/kvm	1 804	1 921	2 039	1 595	1 663
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 021	2 153	2 284	1 788	1 863
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	213	196	181	170	152
Årsavgifter, kr/kvm	788	710	592	563	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	747	674	565	506	507
Nettoomsättning, tkr	2 042	1 844	1 526	1 385	1 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	256	139	-40	-188	102
Soliditet, %	37	34	32	37	38

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.

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	608 128	0	0	608 128
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	926 572	0	0	926 572
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 096 713	0	199 312	1 296 025
S:a bundet eget kapital, kr	2 631 413	0	199 312	2 830 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	125 668	138 589	-199 312	64 945
Årets resultat, kr	138 589	-138 589	255 985	255 985
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	264 257	0	56 673	320 930
S:a eget kapital, kr	2 895 670	0	255 985	3 151 655

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 221 000 kr samt ianspråktagande skett med 21 688 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	264 257
Årets resultat, kr	255 985
Reservation till underhållsfond, kr	-221 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 688
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	320 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	320 930

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	2 041 810	1 844 402
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 041 810	1 844 402
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 018 282	-915 659
Underhåll enligt plan	Not 4	-21 688	-28 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 611	-170 601
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-56 410	-78 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-326 787	-326 787
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 586 778	-1 519 752
RÖRELSERESULTAT		455 032	324 650
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 628	999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 675	-187 061
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-199 047	-186 062
ÅRETS RESULTAT		255 985	138 589

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 468 272	7 792 279
Inventarier och installationer	Not 9	5 560	8 340
Summa materiella anläggningstillgångar		7 473 832	7 800 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 474 332	7 801 119
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		850 239	349 201
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	66 732	303 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	47 369	47 344
Summa kortfristiga fordringar		964 340	699 800
Summa omsättningstillgångar		964 340	699 800
SUMMA TILLGÅNGAR		8 438 672	8 500 919

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	608 128	608 128
Upplåtelseavgifter	926 572	926 572
Fond för yttre underhåll	1 296 025	1 096 713
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 830 725</u>	<u>2 631 413</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	64 945	125 668
Årets resultat	255 985	138 589
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>320 930</u>	<u>264 257</u>
Summa eget kapital	<u>3 151 655</u>	<u>2 895 670</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>3 909 346</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 933 346	1 345 332
Medlemmarnas inre fond	Not 14	56 269
Leverantörsskulder	16 103	50 128
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 509
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	271 525
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>5 287 017</u>	<u>1 695 903</u>
Summa skulder	<u>5 287 017</u>	<u>5 605 249</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>8 438 672</u>	<u>8 500 919</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	455 032	324 650
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	326 787	326 787
	<u>781 819</u>	<u>651 437</u>
Erhållen ränta	1 628	999
Erlagd ränta	-197 253	-187 120
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>586 194</u>	<u>465 317</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	236 499	-31 335
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-323	10 990
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>822 370</u>	<u>444 972</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-200 386
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-200 386</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-321 332	-321 332
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-321 332</u>	<u>-321 332</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	501 038	-76 746
Likvida medel vid årets början	349 201	425 947
Likvida medel vid årets slut	850 239	349 201
	<u>501 038</u>	<u>-76 746</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:	15 - 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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 571 148	1 454 724
Årsavgifter lokaler	276 784	202 800
Årsavgiftsbortfall lokaler	-14 440	0
Årsavgift el	76 622	76 136
Hysesintäkt garage och bilplatser	101 700	88 684
Hysesintäkt övrigt	0	250
Konsumtionsavgift el	5 228	3 646
Försäljning egenproducerad el	10 968	8 274
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	4 585
Övriga primära intäkter och ersättningar	13 800	5 303
	2 041 810	1 844 402

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv/Bredband samt el som debiteras efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-15 690	-34 652
El	-87 379	-74 421
Uppvärmning	-402 861	-384 136
Vatten	-91 007	-77 565
Renhållning	-113 369	-74 479
TV, bredband, iptelefoni	-59 157	-56 773
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 063	-9 931
Förvaltningskostnader	-130 770	-114 685
Försäkringar	-23 388	-19 373
Fastighetsskatt	-62 130	-59 160
Övriga driftskostnader	-11 468	-10 484
	-1 018 282	-915 659

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-21 688	0
Underhåll installationer	0	-28 427
	-21 688	-28 427

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 200	-14 700
Övriga förvaltningskostnader	-108 212	-105 742
Kostnader överlåtelse och panter	0	-4 343
Föreningsverksamhet	-1 016	-606
Konsulter	-18 017	-22 250
Förbrukningsinventarier	-1 025	0
Medlemsavgifter HSB	-16 721	-16 300
Stämma och styrelse	-4 420	-6 660
	-163 611	-170 601

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-34 900	-36 900
Vicevärdsarvode	-12 264	-29 330
Övriga arvoden	-1 500	-750
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-6 246	-9 798
	-56 410	-78 278

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-324 007	-324 007
Installationer och inventarier	-2 780	-2 780
	-326 787	-326 787

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 12 054 904 11 854 518

Årets investering byggnader 0 200 386

Ingående anskaffningsvärde mark 258 884 258 884

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 12 313 788 12 313 788**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 521 509 -4 197 502

Årets avskrivningar byggnader -324 007 -324 007

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 845 516 -4 521 509**Utgående redovisat värde****7 468 272 7 792 279**

Redovisade värden byggnader

7 209 388 7 533 395

Redovisade värden mark

258 884 258 884

Fastighetsbeteckning: Kapellet 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	19 200 000	5 800 000	25 000 000	21 200 000
Lokaler	1968	1 179 000	724 000	1 903 000	2 004 000
		20 379 000	6 524 000	26 903 000	23 204 000

Ställda säkerheter**2025-12-31 2024-12-31**

Fastighetsinteckning 5 809 000 5 809 000

varav i eget förvar Inga Inga

Summa ställda säkerheter 5 809 000 5 809 000**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 28 195 28 195

Utgående anskaffningsvärden 28 195 28 195

Ingående avskrivningar -19 855 -17 075

Årets avskrivningar -2 780 -2 780

Utgående avskrivningar -22 635 -19 855

Utgående redovisat värde**5 560 8 340**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	66 732	4 179			
Övriga kortfristiga fordringar	0	299 077			
	66 732	303 256			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetald försäkring	24 217	22 344			
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 945	4 740			
Förutbetald fastighetsskötsel	1 365	3 539			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 842	16 721			
	47 369	47 344			
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Sparbanken Spira AB		4,39%	2026-04-01	450 000	20 000
Sparbanken Spira AB		2,97%	2026-01-30	1 024 000	32 000
Sparbanken Spira AB		4,43%	2026-04-01	726 000	136 000
Sparbanken Spira AB		4,09%	2026-04-01	2 733 346	133 332
				4 933 346	321 332
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					4 933 346
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 933 346
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 285 328
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 326 686
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	58 399	58 399			
Uttag	-2 130	0			
	56 269	58 399			
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD					
Årets beräknade skatteskuld	5 509	4 787			
	5 509	4 787			
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
Mervärdeskatt	3 561	0			
Personalens källskatt	525	0			
Arbetsgivaravgifter	179	0			
	4 265	0			

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 364	74 769
Upplupna räntekostnader	4 647	1 225
Upplupen revision	13 700	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	171 814	147 609
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	654
	271 525	237 257

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-08.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Arne Ljungblad

.....
Dan Wallin

.....
Hans Carlsson

.....
Mikael Gunnarsson

.....
Tage Gustafsson

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

Jan Henrik Stibe
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kapellet i Västervik, org.nr. 733600-0703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kapellet i Västervik 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 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 Kapellet i Västervik 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 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 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Henrik Stibe
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Hans-Bertil Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:48:16



Dan Sven Olov Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:59:00



Mikael Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 06:44:34



Tage Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 22:55:39



Arne Ljungblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:28:38



Jan Henrik Stibe

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:09:58



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 00:25:56



Revisionsberättelse 2025

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

Jan Henrik Stibe

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:06:48



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 00:25:46



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.