



Årsredovisning 2025

HSB Brf Spelet i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Spelet i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0786 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastigheter i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spelet 1		1942
Spelet 9		1943

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 789
1	lokaler (hyresrätt)	18

Totalt 53 objekt **2 807**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 27 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Berit Tall	Ordförande	2025-01-01	
Marion Vinberg	Ledamot, utsedd av HSB MG	2025-01-01	
Anders Steiner	Ledamot	2025-01-01	
Monica Ahlsén	Ledamot	2025-01-01	
Stefan Andersson	Ledamot	2025-01-01	2025-06-24
Victor Oskarsson	Ledamot	2025-06-24	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Berit Tall, Victor Oskarsson samt Monica Ahlsén.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Steiner, Berit Tall, Monica Ahlsén och Victor Oskarsson.

Revisorer har varit: Björn Sjögren med Gerd Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Berit Steiner (ordförande) och Anne-Sophie Svahn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-08-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Totalombyggnad av föreningens hus
2015	Målning av tak
2018	Energideklaration
2019	Fasaduppgradering
2020	Indragning av fiber
2021	Installation av miljöstation
2023	OVK

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

Årtal	Åtgärd
2026	Dränering av husgrunden på fastigheten

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	295	359	262	170	115
Skuldsättning, kr/kvm	4 072	4 238	4 414	4 589	4 764
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 098	4 266	4 442	4 618	4 795
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	288	286	272	258	237
Årsavgifter, kr/kvm	1 059	1 059	991	847	815
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	93	83	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 067	1 069	1 048	1 010	879
Nettoomsättning, tkr	2 994	3 000	2 808	2 589	2 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	-101	3 642	333	142	-447
Soliditet, %	38	37	22	20	19

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 större planerade underhållskostnader som kan betraktas vara av engångskaraktär. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 295 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftsjustering på + 2% fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av kommande investeringar och underhåll som ska genomföras samt hur dessa ska finansieras.

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	75 139	0	0	75 139
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	900 512	0	0	900 512
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 971 282	0	-58 343	1 912 939
S:a bundet eget kapital, kr	2 946 933	0	-58 343	2 888 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	763 997	3 641 999	58 343	4 464 339
Årets resultat, kr	3 641 999	-3 641 999	-100 610	-100 610
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 405 996	0	-42 267	4 363 729
S:a eget kapital, kr	7 352 929	0	-100 610	7 252 319

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 375 343 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	4 405 996
Årets resultat, kr	-100 610
Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	375 343
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 363 729

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 363 729

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	2 994 259	2 999 659
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 994 259	2 999 659
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 509 806	-1 417 352
Underhåll enligt plan	Not 4	-375 343	-9 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 897	-195 302
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-143 141	-156 677
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-554 325	2 644 032
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 774 513	864 897
RÖRELSERESULTAT		219 746	3 864 555
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 582	3 942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 938	-226 499
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-320 356	-222 557
ÅRETS RESULTAT		-100 610	3 641 999

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 986 800	18 541 125
Summa materiella anläggningstillgångar		17 986 800	18 541 125
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 987 300	18 541 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		822 884	975 676
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	817	6 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 456	104 598
Summa kortfristiga fordringar		929 157	1 086 875
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	400 000	250 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	250 000
Kassa och bank			
Kassa		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 331 157	1 338 875
SUMMA TILLGÅNGAR		19 318 457	19 880 500



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 139	75 139
Upplåtelseavgifter		900 512	900 512
Fond för yttre underhåll		1 912 939	1 971 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 888 590	2 946 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 464 339	763 997
Årets resultat		-100 610	3 641 999
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 363 729	4 405 996
Summa eget kapital		7 252 319	7 352 929
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 282 602	1 062 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 282 602	1 062 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 147 391	10 834 477
Medlemmarnas inre fond	Not 14	116 623	116 623
Leverantörsskulder		108 963	135 534
Aktuell skatteskuld	Not 15	6 932	6 721
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 842	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	401 785	369 874
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		6 783 536	11 465 071
Summa skulder		12 066 138	12 527 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 318 457	19 880 500

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	219 746	3 864 555
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	554 325	-2 644 032
	774 071	1 220 523
Erhållen ränta	10 792	204
Erlagd ränta	-301 580	-220 151
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	483 283	1 000 577
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 716	2 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-23 807	-16 109
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	464 192	987 060
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-466 984	-491 984
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-466 984	-491 984
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 792	495 076
Likvida medel vid årets början	1 227 676	732 600
Likvida medel vid årets slut	1 224 884	1 227 676
	-2 792	495 076

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
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	3 385 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	2 788 476	2 788 476
Årsavgift TV/bredband	164 736	164 736
Hysesintäkt lokaler	18 000	18 000
Hysesintäkt övrigt	6 000	5 550
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 800	15 756
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 107	7 165
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 140	-24
	2 994 259	2 999 659

I Årsavgift ingår el, värme, vatten samt Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-102 801	-99 842
El	-186 635	-208 291
Uppvärmning	-478 325	-450 785
Vatten	-142 545	-144 524
Renhållning	-90 586	-66 528
TV, bredband, iptelefoni	-172 185	-164 732
Hissar serviceavtal & besiktning	-30 683	-4 488
Förvaltningskostnader	-185 140	-166 491
Försäkringar	-29 218	-25 331
Fastighetsskatt	-89 648	-84 760
Övriga driftskostnader	-2 040	-1 579
	-1 509 806	-1 417 352

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-294 843	-9 804
Underhåll övrigt	-80 500	0
	-375 343	-9 804

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-15 700	-14 450
Övriga förvaltningskostnader	-125 606	-128 399
Kostnader andrahandsupplåtelse	-881	0
Kostnader överlåtelse och panter	-4 960	-8 188
Föreningsverksamhet	-1 410	-611
Kontorsutrustning och -material	-1 252	-120
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 852	-7 377
Konsulter	0	-3 938
Förbrukningsinventarier	-954	-478
Medlemsavgifter HSB	-27 121	-26 440
Stämma och styrelse	-5 162	-5 302
	-191 897	-195 302

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-75 200	-85 600
Löner för anställda	-1 200	-4 200
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	-8 000	-7 500
Övriga personalkostnader	-4 996	-4 996
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-14 745	-15 381
	-143 141	-156 677

Not 7 AV - OCH NEDSKRIVNINGAR		
Byggnader	-554 325	-554 325
Återföring av tidigare nedskrivningar av byggnader	0	3 198 357
	-554 325	2 644 032

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 33 010 723 33 010 723

Ingående anskaffningsvärde mark 88 413 88 413

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

33 099 136 33 099 136

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader -14 558 011 -9 586 907

Omklassificering från nedskrivningar 0 -4 416 779

Årets avskrivningar byggnader -554 325 -554 325

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 112 336 -14 558 011

Utgående redovisat värde

17 986 800 18 541 125

Redovisade värden byggnader 17 898 387 18 452 712

Redovisade värden mark 88 413 88 413

Fastighetsbeteckning: Spelet 1, Spelet 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	30 800 000	8 240 000	39 040 000	34 790 000
		30 800 000	8 240 000	39 040 000	34 790 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning 27 721 000 27 721 000

varav i eget förvar Inga Inga

Summa ställda säkerheter

27 721 000

27 721 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

817

6 601

817

6 601

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring 30 087 29 218

Förutbetalad kabel-TV och bredband 43 046 43 046

Upplupna ränteintäkter 3 528 3 738

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 28 795 28 596

105 456

104 598

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-26	400 000	250 000
			400 000	250 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Spira AB		2,84%	2026-01-30	1 200 000	50 000
Stadshypotek AB		4,02%	2026-01-30	1 062 500	50 000
Stadshypotek AB		3,19%	2026-03-30	2 555 407	100 000
Stadshypotek AB		2,95%	2027-06-02	2 222 429	149 984
Stadshypotek AB		3,10%	2027-07-30	3 302 157	92 000
Stadshypotek AB		2,85%	2026-01-30	1 087 500	50 000
				11 429 993	491 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 282 602

Nästa års amortering av långfristig skuld 241 984
Lån som ska konverteras inom ett år 5 905 407
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 147 391**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,13%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 967 936
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 970 073
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	116 623	120 840
Uttag	0	-4 217
	116 623	116 623

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 932	6 718
Slutskatteskuld föregående år	0	3
	6 932	6 721

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 374	1 374
Arbetsgivaravgifter	468	468
	1 842	1 842

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 106	94 973
Upplupna räntekostnader	60 278	30 920
Upplupen revision	13 700	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 701	230 981
	401 785	369 874

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-11.
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Steiner

Berit Tall

Marion Vinberg

Monica Ahlsén

Victor Oskarsson

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

Björn Sjögren
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Spelet i Västervik, org.nr. 733600-0786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Spelet 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 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. Risker 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 Spelet 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 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Sjögren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Berit Tall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:19:30



Anders Steiner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:15:50



Marion Vinberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:25:09



Monica Inger Helena Ahlsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:31:10



Victor Oskarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:39:43



Björn Sjögren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:37:06



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:38:38



Revisionsberättelse 2025

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

Björn Sjögren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:40:44



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 16:38:10



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.