



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 byggnaderna på fastigheterna 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. 2025-12-31.

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.
Berit Tall	Ordförande	2024-01-01
Marion Vinberg	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2024-01-01
Anders Steiner	Ledamot	2024-01-01
Monica Ahlsén	Ledamot	2024-01-01
Stefan Andersson	Ledamot	2024-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Berit Tall och Anders Steiner.



Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Steiner, Berit Tall, Monica Ahlsén och Stefan Andersson.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,3%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-30.

Återföring av nedskrivningar

Sedan nedskrivningen av föreningens fastighet gjordes på 1990-talet har föreningens fastighet stigit i värde.
Nedskrivningen har därför återförts 2024. Detta påverkar årets resultat positivt och har även stärkt föreningens balansräkning.
Däremot har den ingen påverkan på förenings likvida medel. Resultatpåverkan med anledning av detta är på 3 198 357 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	359	262	170	115	260
Skuldsättning, kr/kvm	4 238	4 414	4 589	4 764	4 957
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 266	4 442	4 618	4 795	4 989
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	286	272	258	237	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 059	991	847	815	815
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	93	83	92	99
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	1 048	1 010	879	816
Nettoomsättning, tkr	3 000	2 808	2 589	2 467	2 290
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 642	333	142	-447	258
Soliditet, %	37	22	20	19	20

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 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	1 635 086	0	336 196	1 971 282
S:a bundet eget kapital, kr	2 610 737	0	336 196	2 946 933
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	767 048	333 146	-336 196	763 997
Årets resultat, kr	333 146	-333 146	3 641 999	3 641 999
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 100 194	0	3 305 803	4 405 996
S:a eget kapital, kr	3 710 931	0	3 641 999	7 352 929

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 804 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	1 100 193
Årets resultat, kr	3 641 999
Reservation till underhållsfond, kr	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 804
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 405 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 405 996

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 999 659	2 807 994
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	133 806
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 999 659	2 941 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 417 352	-1 576 198
Underhåll enligt plan	Not 5	-9 804	-102 621
Övriga externa kostnader	Not 6	-195 302	-187 654
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-156 677	-134 772
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	2 644 032	-434 282
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		864 897	-2 435 527
RÖRELSERESULTAT		3 864 555	506 273
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 942	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 499	-173 528
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-222 557	-173 128
ÅRETS RESULTAT		3 641 999	333 146

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 541 125	15 897 093
Summa materiella anläggningstillgångar		18 541 125	15 897 093
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 541 625	15 897 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		975 676	730 600
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 601	14 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	104 598	95 776
Summa kortfristiga fordringar		1 086 875	840 654
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	250 000	0
Summa kortfristiga placeringar		250 000	0
Kassa och bank			
Kassa		2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		1 338 875	842 654
SUMMA TILLGÅNGAR		19 880 500	16 740 247



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	75 139	75 139
Upplåtelseavgifter	900 512	900 512
Fond för yttre underhåll	1 971 282	1 635 086
Summa bundet eget kapital	2 946 933	2 610 737

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	763 997	767 048
Årets resultat	3 641 999	333 146
Summa fritt eget kapital	4 405 996	1 100 193

Summa eget kapital

7 352 929

3 710 930

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 062 500	5 766 570
Summa långfristiga skulder		1 062 500	5 766 570

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 834 477	6 622 391
Medlemmarnas inre fond	Not 15	116 623	120 840
Leverantörsskulder		135 534	164 074
Aktuell skatteskuld	Not 16	6 721	7 846
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 842	2 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	369 874	345 401
Summa kortfristiga skulder		11 465 071	7 262 746

Summa skulder

12 527 571

13 029 316

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 880 500

16 740 247

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 864 555	506 273
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-2 644 032	434 282
	1 220 523	940 555
Erhållen ränta	204	400
Erlagd ränta	-220 151	-166 466
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 000 577	774 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 593	54 143
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-16 109	-11 153
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	987 060	817 480
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-491 984	-491 984
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-491 984	-491 984
ÅRETS KASSAFLÖDE	495 076	325 496
Likvida medel vid årets början	732 600	407 104
Likvida medel vid årets slut	1 227 676	732 600
	495 076	325 496

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 788 476	2 598 712
Årsavgift TV/bredband	164 736	164 736
Hysesintäkt lokaler	18 000	18 000
Hysesintäkt övrigt	5 550	11 100
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 756	11 812
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 165	3 634
Övriga primära intäkter och ersättningar	-24	0
	2 999 659	2 807 994

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

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	76 400
Bidrag - elstöd	0	57 406
	0	133 806

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-99 842	-132 758
El	-208 291	-224 906
Uppvärmning	-450 785	-386 302
Vatten	-144 524	-151 825
Renhållning	-66 528	-89 326
TV, bredband, iptelefoni	-164 732	-164 732
Obligatoriska besiktningar	0	-31 363
Serviceavtal	0	-1 969
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 488	-6 814
Förvaltningskostnader	-166 491	-270 909
Försäkringar	-25 331	-26 063
Fastighetsskatt	-84 760	-87 395
Övriga driftskostnader	-1 579	-1 836
	-1 417 352	-1 576 198

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-24 900
Underhåll installationer	-9 804	-15 000
Underhåll övrigt	0	-62 721
	-9 804	-102 621

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 450	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-128 399	-128 303
Kostnader överlåtelse och panter	-8 188	-3 045
Föreningsverksamhet	-611	0
Kontorsutrustning och -material	-120	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 377	-10 327
Konsulter	-3 938	0
Förbrukningsinventarier	-478	-7 077
Medlemsavgifter HSB	-26 440	-25 279
Stämma och styrelse	-5 302	-2 122
	-195 302	-187 654

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-85 600	-63 000
Löner för anställda	-4 200	-3 225
Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
Övriga arvoden	-7 500	-3 600
Övriga personalkostnader	-4 996	-4 996
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-15 381	-20 951
	-156 677	-134 772

Not 8 AV - OCH NEDSKRIVNINGAR		
Byggnader	-554 325	-434 282
Återföring av tidigare nedskrivningar av byggnader	3 198 357	0
	2 644 032	-434 282

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 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

-9 586 907

-9 152 625

Omklassificering från nedskrivningar

-4 416 779

0

Årets avskrivningar byggnader

-554 325

-434 282

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 558 011

-9 586 907

Nedskrivning byggnader

0

-7 615 136

Utgående redovisat värde

18 541 125

15 897 093

Redovisade värden byggnader

18 452 712

15 808 680

Redovisade värden mark

88 413

88 413

Fastighetsbeteckning: Spelet 1, Spelet 9**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1991

27 200 000

7 590 000

34 790 000

34 790 000

27 200 000

7 590 000

34 790 000

34 790 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

27 721 000

27 721 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

27 721 000

27 721 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

6 601

14 278

6 601

14 278

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

29 218

28 153

Förutbetalad kabel-TV och bredband

43 046

41 183

Upplupna ränteintäkter

3 738

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 596

26 440

104 598

95 776

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-02-16	250 000	0
			250 000	0

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,14%	2025-03-01	2 372 413	149 984
Stadshypotek AB		4,02%	2026-01-30	1 112 500	50 000
Stadshypotek AB		3,21%	2025-10-30	1 137 500	50 000
Stadshypotek AB		3,49%	2025-04-01	2 630 407	75 000
Stadshypotek AB		1,19%	2025-07-30	3 394 157	92 000
Tjustbygdens Sparbank		4,03%	2025-01-01	1 250 000	50 000
				11 896 977	466 984

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 062 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 50 000

Lån som ska konverteras inom ett år 10 784 477

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 834 477**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 867 936

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 562 057

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	120 840	136 941
Uttag	-4 217	-16 101
	116 623	120 840

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 718	7 845
Slutskatteskuld föregående år	3	1
	6 721	7 846

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 374	1 149
Arbetsgivaravgifter	468	1 045
	1 842	2 194

	2024-12-31	2023-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	94 973	71 498
Upplupna räntekostnader	30 920	24 572
Upplupen revision	13 000	11 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	230 981	231 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 388
	369 874	345 401

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Anders Steiner	 Berit Tall	 Marion Vinberg
..... Monica Ahlsén	 Stefan Andersson	

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 Brf Spelet i Västervik, org.nr. 733600-0786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Spelet i Västervik för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Brf Spelet i Västervik för räkenskapsåret 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-27 kl. 16:18:06



ANDERS STEINER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:56:37



MARION VINBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:13:26



STEFAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:15:25



MONICA AHLSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 13:27:17



BJÖRN SJÖGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 08:14:56



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:57:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-29 kl. 08:16:01



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:58:40



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.