



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kapellet i Västervik

MEDLEM I 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 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Västervik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	281
26	garageplatser	514
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 160
Totalt 52 objekt		2 955

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.	T.o.m.
Hans Carlsson	Ordförande	2024-06-12	
Hans Carlsson	Ledamot	2018-08-27	2024-06-12
Johan Kristiansson	Ordförande	2022-05-31	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 Sydost	2023-06-14	
Barbro André	Suppleant	2020-06-17	2024-06-12
Christer Lindberg	Suppleant	2024-06-12	
Lars Lindgren	Suppleant	2020-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Carlsson samt Tage Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Wallin, 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 AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 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 2023-07-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Renovering och målning av fasaden
2009	Stamrenovering
2010	Tilläggsisolering av tak
2012	lordningställande 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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	167	105	127	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 778	1 887	1 477	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 153	2 284	1 788	1 863	1 939
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	181	168	157	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	710	592	563	563	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	624	523	469	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 844	1 526	1 385	1 388	1 383
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	-40	-188	102	48
Soliditet, %	34	32	37	38	36

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	867 140	0	229 573	1 096 713
S:a bundet eget kapital, kr	2 401 840	0	229 573	2 631 413
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	395 225	-39 984	-229 573	125 668
Årets resultat, kr	-39 984	39 984	138 589	138 589
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	355 241	0	-90 984	264 257
S:a eget kapital, kr	2 757 081	0	138 589	2 895 670

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 427 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	355 241
Årets resultat, kr	138 589
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 427
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	264 257

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	264 257

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	1 844 402	1 525 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 271
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 844 402	1 546 022
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-915 659	-871 917
Underhåll enligt plan	Not 5	-28 427	-57 888
Övriga externa kostnader	Not 6	-170 601	-175 197
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-78 278	-67 566
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-326 787	-313 427
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 519 752	-1 485 995
RÖRELSERESULTAT		324 650	60 027
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		999	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 061	-100 129
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-186 062	-100 011
ÅRETS RESULTAT		138 589	-39 984

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 792 279	7 915 900
Inventarier och installationer	Not 10	8 340	11 120
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 800 619</u>	<u>7 927 020</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 801 119</u>	<u>7 927 520</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		349 201	425 947
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	303 256	273 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	47 344	45 954
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>699 800</u>	<u>745 211</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>699 800</u>	<u>745 211</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 500 919</u>	<u>8 672 731</u>

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31	
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	1 096 713	867 140	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 631 413</u>	<u>2 401 840</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	125 668	395 225	
Årets resultat	138 589	-39 984	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>264 257</u>	<u>355 241</u>	
Summa eget kapital	<u>2 895 670</u>	<u>2 757 081</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>3 909 346</u>	<u>1 988 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 909 346</u>	<u>1 988 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 345 332	3 588 010
Medlemmarnas inre fond	Not 15	58 399	58 399
Leverantörsskulder		50 128	38 498
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 787	4 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	237 257	236 920
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 695 903</u>	<u>3 927 650</u>
Summa skulder		<u>5 605 249</u>	<u>5 915 650</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 500 919</u>	<u>8 672 731</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	324 650	60 027
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	326 787	313 427
	<u>651 437</u>	<u>373 454</u>
Erhållen ränta	999	118
Erlagd ränta	-187 120	-101 702
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>465 317</u>	<u>271 870</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 335	-278 981
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	410 990	291
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>844 972</u>	<u>-6 820</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-200 386	-1 399 190
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-13 900
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-200 386</u>	<u>-1 413 090</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-721 332	1 212 668
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-721 332</u>	<u>1 212 668</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-76 746</u>	<u>-207 242</u>
Likvida medel vid årets början	425 947	633 189
Likvida medel vid årets slut	349 201	425 947
	<u>-76 746</u>	<u>-207 242</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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 454 724	1 251 768
Årsavgifter lokaler	202 800	189 735
Årsavgift el	76 136	3 928
Hysesintäkt garage och bilplatser	88 684	74 892
Hysesintäkt övrigt	250	750
Konsumtionsavgift el	3 646	240
Försäljning egenproducerad el	8 274	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 585	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 303	3 125
	1 844 402	1 525 751
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv/bredband samt el som debiteras efter förbrukning.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag - elstöd	0	20 271
	0	20 271
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-34 652	-72 245
El	-74 421	-89 719
Uppvärmning	-384 136	-339 186
Vatten	-77 565	-67 033
Renhållning	-74 479	-80 556
TV, bredband, iptelefoni	-56 773	-45 229
Hissar serviceavtal & besiktning	-9 931	-12 285
Förvaltningskostnader	-114 685	-82 028
Försäkringar	-19 373	-19 939
Fastighetsskatt	-59 160	-58 176
Övriga driftskostnader	-10 484	-5 521
	-915 659	-871 917
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-7 763
Underhåll installationer	-28 427	0
Underhåll övrigt	0	-50 125
	-28 427	-57 888
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 700	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-105 742	-109 288
Kostnader överlåtelse och pant	-4 343	-2 521
Föreningsverksamhet	-606	-1 149
Konsulter	-22 250	-20 978
Förbrukningsinventarier	0	-7 316
Medlemsavgifter HSB	-16 300	-14 926
Stämma och styrelse	-6 660	-7 519
	-170 601	-175 197
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-36 900	-22 250
Löner för anställda	0	-11 708
Vicevärdsarvode	-29 330	-19 992
Övriga arvoden	-750	-1 000
Revisionsarvode	-1 500	-1 200
Sociala avgifter	-9 798	-11 416
	-78 278	-67 566
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-324 007	-310 647
Installationer och inventarier	-2 780	-2 780
	-326 787	-313 427

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 11 854 518 10 455 328

Årets investering byggnader 200 386 1 399 190

Ingående anskaffningsvärde mark 258 884 258 884

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 12 313 788 12 113 402**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -4 197 502 -3 886 855

Årets avskrivningar byggnader -324 007 -310 647

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -4 521 509 -4 197 502**Utgående redovisat värde****7 792 279 7 915 900**

Redovisade värden byggnader

7 533 395 7 657 016

Redovisade värden mark

258 884 258 884

Fastighetsbeteckning: Kapellet 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1968	15 800 000	5 400 000	21 200 000	21 200 000
Lokaler	1968	1 336 000	668 000	2 004 000	2 004 000
		17 136 000	6 068 000	23 204 000	23 204 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-12-31**

Fastighetsinteckning 5 809 000 5 809 000

varav i eget förvar Inga Inga

Summa ställda säkerheter 5 809 000 5 809 000**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 28 195 14 295

Årets investeringar 0 13 900

Utgående anskaffningsvärden 28 195 28 195

Ingående avskrivningar -17 075 -14 295

Årets avskrivningar -2 780 -2 780

Utgående avskrivningar -19 855 -17 075

Utgående redovisat värde**8 340 11 120**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 179	1 128
Övriga kortfristiga fordringar	299 077	272 182
	303 256	273 310

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	22 344	21 532
Förutbetalad kabel-TV och bredband	4 740	4 711
Förutbetalad fastighetsskötsel	3 539	3 411
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 721	16 300
	47 344	45 954

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Tjustbygdens Sparbank		1,12%	2025-04-30	656 000	32 000
Tjustbygdens Sparbank		4,39%	2026-06-30	470 000	20 000
Tjustbygdens Sparbank		4,43%	2026-04-01	862 000	136 000
Tjustbygdens Sparbank		4,35%	2025-03-30	400 000	0
Tjustbygdens Sparbank		4,09%	2026-04-01	2 866 678	133 332
				5 254 678	321 332

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 909 346**

Nästa års amortering av långfristig skuld 289 332
 Lån som ska konverteras inom ett år 1 056 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 345 332**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,49%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 285 328
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 648 018
 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	58 399	63 411
Uttag	0	-5 012
	58 399	58 399

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 787	4 978
	4 787	4 978

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	498
Arbetsgivaravgifter	0	347
	0	845

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	74 769	73 127
Upplupna räntekostnader	1 225	1 284
Upplupen revision	13 000	11 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	147 609	151 209
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654	0
	237 257	236 920

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kapellet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Kapellet 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 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Henrik Stibe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kapellet i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 10:23:37



DAN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 10:32:49



MIKAEL GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:39:06



TAGE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:39:50



ARNE LJUNGBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:53:47



JAN HENRIK STIBE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 15:12:13



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:26:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-28 kl. 15:15:40



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:21:47



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.