



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ringblomman i Västervik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ringblomman i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Västervik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ringblomman 13		1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	262
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3884
20	garageplatser	0
Totalt 88 objekt		4146

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Nordén	Ordförande	2023-05-31	
Anders Nordén	Ledamot	2023-01-01	2023-05-31
Camilla Hammarlund	Ordförande	2023-01-01	2023-05-31
Camilla Hammarlund	Ledamot	2023-05-31	
Brita Klint	Ledamot	2023-01-01	
Karina Arvidsson	Ledamot	2023-01-01	
Lis Johansson	Ledamot	2023-01-01	
Gisela Kjellberg	Ledamot, Utsedd av HSB Sydost	2019-05-16	2023-05-31
Gert Pettersson	Ledamot	2023-01-01	
Linda Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB Sydost	2023-05-31	

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Berthon Salomonsson med Katarina Wignell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lennart Ackling (ordförande) och Britta Wallin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-07. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar var av 1 var via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 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 2023-12-21.

Utförd skyddsrumstillsyn av MSB

OVK genomförd.

Nya stadgar har antagits under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Aluminiumfönsterbågar, nytt tak.
1995	Nya och inglasade balkonger.
2005	Stam- och badrumsrenovering, nya ventilation samt ny fasadputs.
2010	Garageombyggnad
2018	Energideklaration.
2021	Nya entrépartier och - trappor.
2023	OVK

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

Byte av källardörrar och lägenhetsdörrar, fönster, byte av liggande bottenstam, asfaltering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	86	118	98	146	171
Skuldsättning, kr/kvm	818	866	914	962	1 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	873	924	976	1 027	1 194
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	270	197	194	180	183
Årsavgifter, kr/kvm	666	606	594	594	594
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	97	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	747	583	568	571	568
Nettoomsättning, tkr	2 727	2 418	2 353	2 367	2 355
Resultat efter finansiella poster, tkr	298	230	-51	370	287
Soliditet, %	49	46	42	43	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	417 960	0	0	417 960
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 017 953	0	169 573	1 187 526
S:a bundet eget kapital, kr	1 435 913	0	169 573	1 605 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 137 476	229 797	-169 573	2 197 700
Årets resultat, kr	229 797	-229 797	298 140	298 140
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 367 273	0	128 567	2 495 840
S:a eget kapital, kr	3 803 186	0	298 140	4 101 326

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 113 427 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	2 367 273
Årets resultat, kr	298 140
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 427
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 495 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 495 840

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 726 582	2 417 687
Övriga rörelseintäkter	Not 3	370 681	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 097 263	2 417 687
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 906 634	-1 447 002
Underhåll enligt plan	Not 5	-113 427	-73 203
Övriga externa kostnader	Not 6	-413 268	-299 768
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-133 382	-139 129
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-177 348	-184 551
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 744 059	-2 143 653
RÖRELSERESULTAT		353 204	274 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 034	874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 098	-45 111
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-55 064	-44 237
ÅRETS RESULTAT		298 140	229 797

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 555 715	6 729 322
Inventarier och installationer	Not 10	0	3 741
Summa materiella anläggningstillgångar		6 555 715	6 733 063
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 556 215	6 733 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		860 606	951 318
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	335 487	1 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	137 254	150 886
Summa kortfristiga fordringar		1 333 347	1 103 684
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Summa omsättningstillgångar		1 733 347	1 503 684
SUMMA TILLGÅNGAR		8 289 562	8 237 247

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		417 960	417 960
Fond för yttre underhåll		1 187 526	1 017 953
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 605 486</u>	<u>1 435 913</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 197 700	2 137 476
Årets resultat		298 140	229 797
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 495 840</u>	<u>2 367 273</u>
Summa eget kapital		<u>4 101 326</u>	<u>3 803 186</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>3 012 500</u>	<u>2 264 922</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 012 500</u>	<u>2 264 922</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		377 422	1 325 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	271 642	377 896
Leverantörsskulder		151 969	96 104
Aktuell skatteskuld	Not 17	9 446	8 238
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 150	2 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	363 108	358 947
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 175 736</u>	<u>2 169 139</u>
Summa skulder		<u>4 188 236</u>	<u>4 434 061</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 289 562</u>	<u>8 237 247</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	353 204	274 034
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	177 348	184 551
	<u>530 552</u>	<u>458 585</u>
Erhållen ränta	7 451	457
Erlagd ränta	-63 308	-44 617
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>474 695</u>	<u>414 425</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-319 793	-35 905
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-45 614	-225 259
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>109 288</u>	<u>153 260</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-90 712</u>	<u>-46 740</u>
Likvida medel vid årets början	1 351 318	1 398 058
Likvida medel vid årets slut	<u>1 260 606</u>	<u>1 351 318</u>
	<u>-90 712</u>	<u>-46 740</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	25 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 587 608	2 352 348
Hysesintäkt lokaler	64 932	62 196
Hysesintäkt garage och bilplatser	39 264	36 732
Hysesintäkt övrigt	14 325	10 800
Avsatt till inre fond	0	-58 296
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 887	5 239
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 766	8 668
Övriga primära intäkter och ersättningar	800	0
	2 726 582	2 417 687
El/värme/vatten samt kabel-tv ingår i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag - Elstöd	68 026	0
Övrigt	302 655	0
	370 681	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-77 448	-44 174
El	-410 764	-175 656
Uppvärmning	-552 493	-494 571
Vatten	-154 629	-148 194
Renhållning	-113 428	-92 175
TV, bredband, iptelefoni	-19 476	-19 476
Obligatoriska besiktningar(Ovk)	-30 000	0
Serviceavtal	-51 620	-41 411
Förvaltningskostnader	-348 838	-297 808
Försäkringar	-35 285	-25 923
Fastighetskatt	-107 777	-103 367
Övriga driftskostnader	-4 875	-4 248
	-1 906 634	-1 447 002
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-43 429	0
Underhåll övrigt	-69 998	-73 203
	-113 427	-73 203
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-182 100	-166 182
Kostnader överlåtelse och panter	-14 490	-6 763
Föreningsverksamhet	-5 164	-11 558
Kontorsutrustning och -material	0	-2 066
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 187	-5 069
Konsulter	-139 376	-54 452
Förbrukningsinventarier	-19 100	-7 881
Medlemsavgifter HSB	-28 135	-25 856
Stämna och styrelse	-8 216	-8 765
	-413 268	-299 768
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-53 125	-56 300
Löner för anställda	-5 000	-9 600
Vicevärdsarvode	-42 000	-41 240
Övriga arvoden	-1 320	-1 200
Övriga personalkostnader	-2 520	-909
Revisionsarvode	-2 900	-2 750
Sociala avgifter	-26 517	-27 130
	-133 382	-139 129
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-173 607	-180 810
Installationer och inventarier	-3 741	-3 741
	-177 348	-184 551

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 13 009 942 13 009 942

Ingående anskaffningsvärde mark 241 450 241 450

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 13 251 392 13 251 392**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -6 522 070 -6 341 260

Årets avskrivningar byggnader -173 607 -180 810

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -6 695 677 -6 522 070**Utgående redovisat värde 6 555 715 6 729 322**

Redovisade värden byggnader 6 314 265 6 487 872

Redovisade värden mark 241 450 241 450

Fastighetsbeteckning: Ringblomman 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	29 000 000	10 600 000	39 600 000	39 600 000
Lokaler	1963	375 000	392 000	767 000	767 000
		29 375 000	10 992 000	40 367 000	40 367 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 8 368 500 8 368 500

varav i eget förvar Inga Inga

Summa ställda säkerheter 8 368 500 8 368 500**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 18 705 18 705

Utgående anskaffningsvärden 18 705 18 705

Ingående avskrivningar -14 964 -11 223

Årets avskrivningar -3 741 -3 741

Utgående avskrivningar -18 705 -14 964

Utgående redovisat värde 0 3 741

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB 500 500

500 500**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 32 832 1 480

Övriga kortfristiga fordringar 302 655 0

335 487 1 480

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	38 106	35 285
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	2 850
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 244	5 205
Förutbetald fastighetsskötsel	50 941	68 437
Upplupna ränteintäkter	1 000	417
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 963	38 692
	137 254	150 886

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-03-01	400 000	400 000
			400 000	400 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,01%	2025-03-30	2 037 500	50 000
Stadshypotek AB		2,52%	2024-04-30	227 422	50 000
Stadshypotek AB		4,76%	2026-06-30	1 125 000	100 000
				3 389 922	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 012 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 227 422
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **377 422**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,35%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 389 922
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	377 896	406 975
Avsättning	0	58 296
Uttag	-106 254	-87 375
	271 642	377 896

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	9 441	8 237
Slutskatteskuld föregående år	5	1
	9 446	8 238

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 050	1 690
Arbetsgivaravgifter	1 100	1 263
	2 150	2 953

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	145 882	113 246
Upplupna räntekostnader	955	1 165
Upplupen revision	11 300	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	203 380	223 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 591	9 924
	363 108	358 947

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Nordén

.....
Brita Klint

.....
Camilla Hammarlund

.....
Gert Pettersson

.....
Karina Arvidsson

.....
Linda Karlsson

.....
Lis Johansson

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

Berthon Salomonsson
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ringblomman i Västervik, org.nr. 733600-0737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ringblomman i Västervik för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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 Ringblomman i Västervik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berthon Salomonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ringblomman i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS NORDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:47:24



GERT PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 23:52:51



LIS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:09:50



BRITA KLINT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:13:12



LINDA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:11:01



CAMILLA HAMMARLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:16:12



KARINA ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 20:43:33



BERTHON SALOMONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:16:02



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:46:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ringblomman i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTHON SALOMONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:16:44



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:46:52



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.