



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Arabien 1 i Västervik



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arabien 1 i Västervik med säte i Västervik org.nr. 733600-0158 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastighet i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skäran 1		1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 809
30	garageplatser	468
44	p-platser	0
Totalt 146 objekt		5 277

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 48 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västervik Skäran GA:1	G:A		1 / 2	Boulebana
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Sjögren	Ordförande	2024-07-24	2025-05-20
Örjan Lindström	Ordförande	2025-08-06	
Carin Rooth	Ledamot	2024-07-24	
Mattias Jönsson	Ledamot	2023-07-21	2025-05-20
Lina Lindqvist	Ledamot	2025-08-06	
Lina Lindqvist	Suppleant	2022-09-07	2025-05-20
Johan Molin	Ledamot	2025-09-29	
Joakim Lundvall	Suppleant	2025-08-06	
Jesper Zettergren	Suppleant	2022-09-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Örjan Lindström, Carin Rooth, Lina Lindqvist, Johan Molin samt suppleanterna Joakim Lundvall och Jesper Zettergren.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carin Rooth, Örjan Lindström och Lina Lindqvist.

Revisorer har varit: Rolf Reimer (extern) samt Per Solvestad valda av föreningen.

Valberedning har varit: Helen Hultberg (ordförande) och Ewa Bergqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,1%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Nya stammar samt badrumsrenoveringar
2001	Ombyggnad el
2013	Nya balkongplattor samt inglasning av balkonger
2016	Miljöhus för sopsortering. Samlingslokal och bastu iordningställdes.
2017	Säkerhetsdörrar
2021	Nya entrépartier
2023	Fönsterbyte 3-glas + helglasade fönsterdörrar
2023	Dränering & dräneringsbrunn vid husgavel 33B
2025	Installation laddstolpar
2024-2025	Utbyte el/armaturer i allmänna utrymmen

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte värmekulvertar
2026	Målning av entréer
2027	Byte av yttertak samt stuprör och hängrännor
2029	Stambyte i källare

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	176	151	146	100	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 731	1 799	1 867	1 167	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 900	1 974	2 048	1 280	1 334
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	244	226	211	215	0
Årsavgifter, kr/kvm	743	698	643	510	502
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	87	86
Totala intäkter, kr/kvm	719	676	634	534	0
Nettoomsättning, tkr	3 794	3 569	3 271	2 816	2 795
Resultat efter finansiella poster, tkr	236	209	221	169	369
Soliditet, %	45	43	40	51	50

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	242 300	0	0	242 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 201 664	0	75 652	3 277 316
S:a bundet eget kapital, kr	3 443 964	0	75 652	3 519 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 925 851	209 468	-75 652	4 059 667
Årets resultat, kr	209 468	-209 468	236 138	236 138
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 135 319	0	160 486	4 295 805
S:a eget kapital, kr	7 579 283	0	236 138	7 815 421

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 234 348 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 135 319
Årets resultat, kr	236 138
Reservation till underhållsfond, kr	-75 652
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 295 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 295 805

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 794 371	3 568 881
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 794 371	3 568 881
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 160 203	-1 964 643
Underhåll enligt plan	Not 4	-234 348	-131 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 458	-253 264
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-220 220	-252 267
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 664	-453 997
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 255 893	-3 055 861
RÖRELSERESULTAT		538 478	513 020
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 229	2 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 569	-306 100
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-302 341	-303 552
ÅRETS RESULTAT		236 138	209 468



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 973 869	16 334 533
Summa materiella anläggningstillgångar		15 973 869	16 334 533
Summa anläggningstillgångar		15 973 869	16 334 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 222 917	824 458
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	153 085	3 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	114 334	143 341
Summa kortfristiga fordringar		1 490 336	970 841
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
Kassa och bank			
Bank	Not 12	15 892	11 565
Summa kassa och bank		15 892	11 565
Summa omsättningstillgångar		1 506 228	1 282 407
SUMMA TILLGÅNGAR		17 480 097	17 616 940

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	242 300	242 300
Fond för yttre underhåll	3 277 316	3 201 664
<i>Summa bundet eget kapital</i>	3 519 616	3 443 964
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 059 667	3 925 851
Årets resultat	236 138	209 468
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 295 804	4 135 319
Summa eget kapital	7 815 420	7 579 283
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 132 125 000	7 185 950
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 125 000	7 185 950
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 010 950	2 307 300
Leverantörsskulder	52 728	85 591
Aktuell skatteskuld	Not 1411 968	8 139
Övriga kortfristiga skulder	Not 151 340	1 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16462 690	449 337
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	7 539 676	2 851 707
Summa skulder	9 664 676	10 037 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 480 097	17 616 940

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	538 478	513 020
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	460 664	453 997
	999 142	967 017
Erhållen ränta	5 502	275
Erlagd ränta	-299 483	-306 387
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	705 161	660 905
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 309	-2 203
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-21 767	-729 609
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	560 085	-70 907
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-100 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-100 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-357 300	-357 300
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-357 300	-357 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	102 785	-428 207
Likvida medel vid årets början	1 136 024	1 564 231
Likvida medel vid årets slut	1 238 809	1 136 024
	102 785	-428 207

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
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 095 892	2 945 916
Årsavgift el	314 856	248 940
Årsavgift TV/bredband	163 296	163 296
Hysesintäkt garage och bilplatser	188 760	184 660
Konsumtionsavgift el	3 039	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 330	2 390
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 876	16 763
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 322	6 916
	3 794 371	3 568 881

I Årsavgift ingår värme, vatten Tv och bredband samt el som debiteras utifrån en schablon.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 221	-3 426
El	-268 413	-248 594
Uppvärmning	-593 912	-576 409
Vatten	-424 880	-369 362
Renhållning	-134 857	-80 345
Bevakningskostnader	-4 364	-4 096
TV, bredband, iptelefoni	-164 344	-168 332
Obligatoriska besiktningar	0	-9 799
Serviceavtal	0	-1 620
Förvaltningskostnader	-327 635	-305 976
Försäkringar	-97 231	-83 199
Fastighetsskatt	-124 128	-105 000
Övriga driftskostnader	-8 218	-8 486
	-2 160 203	-1 964 643

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-75 625
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-187 000	0
Underhåll övrigt	-47 348	-56 065
	-234 348	-131 690

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-135 866	-159 900
Kostnader andrahandsupplåtelse	-294	0
Kostnader överlåtelse och panter	-17 231	-16 255
Föreningsverksamhet	0	-858
Kontorsutrustning och -material	-4 630	-7 520
Konsulter	-7 000	-39 250
Förbrukningsinventarier	-268	-11 908
Stämma och styrelse	-15 169	-17 573
	-180 458	-253 264

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-129 680	-145 680
Vicevärdarvode	-27 290	-15 570
Övriga arvoden	-3 600	-29 800
Revisionsarvode	-7 920	-7 920
Sociala avgifter	-51 730	-53 297
	-220 220	-252 267

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-460 664	-453 997
	-460 664	-453 997

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 013 935	24 013 935
Årets investering byggnader	100 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 300 000	1 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 413 935	25 313 935

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 979 402	-8 525 405
Årets avskrivningar byggnader	-460 664	-453 997
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 440 066	-8 979 402

Utgående redovisat värde

15 973 869 16 334 533

Redovisade värden byggnader

14 673 869 15 034 533

Redovisade värden mark

1 300 000 1 300 000

Fastighetsbeteckning: Skäran 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	33 000 000	9 600 000	42 600 000	35 000 000
		33 000 000	9 600 000	42 600 000	35 000 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	9 990 000	9 990 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	9 990 000	9 990 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 085	3 042
Övriga kortfristiga fordringar	150 000	0
	153 085	3 042

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	99 838	97 231
Förutbetalad kabel-TV och bredband	13 345	42 746
Upplupna ränteintäkter	0	2 273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 151	1 091
	114 334	143 341

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	300 000
			0	300 000

Not 12 BANK

Sparbanken Spira	15 892	11 565
	15 892	11 565

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Spira AB		2,94%	2026-01-01	1 950 000	52 000
Sparbanken Spira AB		3,93%	2028-04-01	2 225 000	100 000
Sparbanken Spira AB		4,52%	2026-10-01	3 750 000	100 000
Sparbanken Spira AB		1,15%	2026-04-01	1 210 950	105 300
				9 135 950	357 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 125 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 910 950

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 7 010 950

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 429 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 349 450

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 967	8 139
Slutskatteskuld föregående år	1	0
	11 968	8 139

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	654	654
Arbetsgivaravgifter	686	686
	1 340	1 340

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	151 553	138 586
Upplupna räntekostnader	11 879	5 793
Förutbetalda årsavgifter och hyror	299 258	304 958
	462 690	449 337

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-17
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Carin Rooth

.....
Johan Molin

.....
Lina Lindqvist

.....
Örjan Lindström

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

Per Solvestad
Revisor vald av föreningsstämman

Rolf Reimer
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arabien, org.nr. 733600-0158

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arabien, 733600-0158 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning Brf Arabien för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västervik Digitalt signerad

.....
Per Solvestad
Av föreningen vald revisor

.....
Rolf Reimer
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Arabien 1 i Västervik signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Örjan Lindström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:00:11



Johan Molin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 09:20:17



Carin Rooth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 15:59:23



Lina Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 20:23:51



Rolf Reimer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:23:27



Per Solvestad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:31:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Arabien 1 i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rolf Reimer

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:26:14



Per Solvestad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:43:17



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.