







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Rekab

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rekab med säte i Västervik org.nr. 733600-0281 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rekab 12		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
2	lokaler (hyresrätt)	95
5	garageplatser	85
6	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 377
Totalt 33 objekt		**1 557**

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 2 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erik Sundell	Ordförande	2025-01-01
Elisabet Bohm	Ledamot	2025-01-01
Jonatan Törngren	Ledamot	2025-01-01
Stefan Bohm	Suppleant	2025-01-01
Malgorzata Alicja Filipiak	Suppleant	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Sundell, Elisabet Bohm och Jonatan Törngren.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabet Bohm, Erik Sundell och Jonatan Törngren.

Revisorer har varit: Sofia Barath vald av föreningen.

Valberedning har varit: Erik Sundell (sammankallande), Stefan Bohm, Elisabet Bohm, Malgorzata Alicja Filipiak samt Jonatan Törngren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-25.

Sedan 2001 har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Utbyte av rörstammar och badrumsrenovering.
2007	Takrenovering
2010	Fasadrenovering med tilläggsisolering
2011	Utbyte av värmeväxlare
2016	Fönsterbyte i lokal
2017	Fiberinstallation
2018	Renovering av takkupor
2019	Energideklaration
2020	Byte av lägenhets- och källardörrar samt nytt låssystem
2021	Utökad cykelförvaring
2022	Nytt torkrum , radonmätning , byte vattenmätare samt FNI fastighetsnära insamling.
2023	Fönsterbyte och åtgärder för att få godkänd OVK samt godkänd OVK besiktning.
2024	Renovering tvättstuga samt inköp 2 st nya tvättmasiner och ny godkänd OVK-besiktning. Underhåll av fasad efter fönsterbyte.
2025	Inköp av ny torkfläkt till tvättstuga 2

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Sparande, kr/kvm	152	153	151	120
Skuldsättning, kr/kvm	1 621	1 695	1 930	1 483
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 833	1 917	2 183	1 677
Räntekänslighet, %	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	270	250	219	229
Årsavgifter, kr/kvm	678	652	601	523
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	79	82
Totala intäkter, kr/kvm	681	667	670	561
Nettoomsättning, tkr	1 060	1 038	1 020	874
Resultat efter finansiella poster, tkr	67	-57	102	19
Soliditet, %	28	27	26	28

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

Sparande: (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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	100 000	0	0	100 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	496 094	0	30 012	526 106
S:a bundet eget kapital, kr	**596 094**	**0**	**30 012**	**626 106**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	511 106	-56 565	-30 012	424 529
Årets resultat, kr	-56 565	56 565	67 075	67 075
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**454 541**	**0**	**37 063**	**491 604**
S:a eget kapital, kr	**1 050 635**	**0**	**67 075**	**1 117 710**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 49 988 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	454 541
Årets resultat, kr	67 075
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	49 988
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**491 604**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**491 604**

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	1 060 140	1 037 898
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 060 140**	**1 037 898**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-682 006	-659 488
Underhåll enligt plan	Not 4	-49 988	-176 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 377	-60 520
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 311	-21 464
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 274	-119 274
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-953 956**	**-1 036 772**
RÖRELSERESULTAT		**106 184**	**1 126**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		519	779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 628	-58 446
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-25
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-39 109**	**-57 692**
ÅRETS RESULTAT		**67 075**	**-56 565**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 425 000	3 534 834
Inventarier och installationer	Not 10	14 160	23 600
Summa materiella anläggningstillgångar		3 439 160	3 558 434
Summa anläggningstillgångar		**3 439 160**	**3 558 434**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		393 559	253 277
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	24 846	13 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	66 413	51 551
Summa kortfristiga fordringar		484 818	318 804
Summa omsättningstillgångar		**484 818**	**318 804**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 923 978**	**3 877 238**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		526 106	496 094
Summa bundet eget kapital		626 106	596 094
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		424 529	511 106
Årets resultat		67 075	-56 565
Summa fritt eget kapital		491 605	454 541
Summa eget kapital		**1 117 711**	**1 050 635**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	2 009 500
Summa långfristiga skulder		0	2 009 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 523 500	630 000
Leverantörsskulder		87 756	37 214
Aktuell skatteskuld	Not 14	4 036	4 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	190 976	145 853
Summa kortfristiga skulder		2 806 268	817 103
Summa skulder		**2 806 268**	**2 826 603**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 923 978**	**3 877 238**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	106 184	1 126
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	119 274	119 274
	225 458	120 400
Erhållen ränta	519	779
Erlagd ränta	-39 324	-58 446
Övriga poster	0	-25
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	186 653	62 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 732	-1 591
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	95 361	-33 537
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**256 282**	**27 580**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-116 000	-366 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-116 000**	**-366 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**140 282**	**-338 420**
Likvida medel vid årets början	253 277	591 697
Likvida medel vid årets slut	393 559	253 277
	140 282	**-338 420**

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 - 100 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	817 128	793 344
	Årsavgift el	51 932	40 049
	Årsavgift TV/bredband	64 560	64 560
	Hyresintäkt lokaler	79 668	78 432
	Hyresintäkt garage och bilplatser	25 200	25 200
	Konsumtionsavgift el	6 619	28 002
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 631	8 311
	Övriga primära intäkter och ersättningar	12 402	0
		1 060 140	**1 037 898**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-5 001	-6 555
	El	-81 661	-74 743
	Uppvärmning	-216 538	-208 565
	Vatten	-121 466	-105 283
	Renhållning	-44 485	-31 009
	TV, bredband, iptelefoni	-64 560	-64 560
	Obligatoriska besiktningar	0	-10 396
	Serviceavtal	0	-3 458
	Förvaltningskostnader	-74 746	-75 915
	Försäkringar	-35 411	-30 572
	Fastighetsskatt	-38 090	-48 432
	Övriga driftskostnader	-48	0
		-682 006	**-659 488**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	-49 988	-97 005
	Underhåll installationer	0	-3 471
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-75 550
		-49 988	**-176 026**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Övriga förvaltningskostnader	-50 000	-49 818
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 058	-6 590
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 470	-2 422
	Förbrukningsinventarier	-1 074	0
	Stämma och styrelse	-4 775	-1 690
		-60 377	**-60 520**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-26 598	0
	Övriga arvoden	0	-11 718
	Revisionsarvode	-4 836	-4 572
	Sociala avgifter	-10 877	-5 174
		-42 311	**-21 464**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-109 834	-109 834
	Installationer och inventarier	-9 440	-9 440
		-119 274	**-119 274**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Bankavgift	0	-25
		0	**-25**

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 135 459	5 301 663
Årets investering byggnader	0	-166 204
Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 575 459**	**5 575 459**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 040 625	-2 096 995
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	166 204
Årets avskrivningar byggnader	-109 834	-109 834
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-2 150 459**	**-2 040 625**
Utgående redovisat värde	**3 425 000**	**3 534 834**
Redovisade värden byggnader	2 985 000	3 094 834
Redovisade värden mark	440 000	440 000

Fastighetsbeteckning: **Rekab 13**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	12 031 000	4 260 000	16 291 000	14 129 000
		12 031 000	**4 260 000**	**16 291 000**	**14 129 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 449 000	3 449 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	**3 449 000**	**3 449 000**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	94 400	94 400
Utgående anskaffningsvärden	94 400	94 400
Ingående avskrivningar	-70 800	-61 360
Årets avskrivningar	-9 440	-9 440
Utgående avskrivningar	-80 240	-70 800
Utgående redovisat värde	**14 160**	**23 600**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	14 504	13 976
Övrig skattefordran	10 342	0
	24 846	**13 976**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	36 473	35 411
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 140	16 140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 800	0
	66 413	**51 551**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2025-12-31 Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,16%	2026-03-30	2 009 500	100 000
Stadshypotek AB	2,76%	2026-03-02	514 000	16 000
			2 523 500	**116 000**

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		**0**
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		2 523 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		**2 523 500**
Genomsnittsräntan vid årets utgång		1,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		464 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		1 943 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

	2025-12-31	2024-12-31
Årets beräknade skatteskuld	4 036	4 036
	4 036	**4 036**

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	49 952	47 569
Upplupna räntekostnader	1 143	839
Förutbetalda årsavgifter och hyror	137 145	97 445
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 736	0
	190 976	**145 853**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-08
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Elisabet Bohm

Erik Sundell

Jonatan Törngren

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

Sofia Barath
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningstämman i Brf Rekab i Västervik, org nr 733600-0281

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rekab i Västervik , 733600-0281 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning Brf Rekab i Västervik 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Västervik den dag som framgår av min elektroniska underskrift .

Barath, Sofia
Av föreningen vald revisor

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.