



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2021-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten 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. 2024-12-31.

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

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.
Per Solvestad	Ledamot	2022-09-07	2023-07-21
Sofie Jönsson	Ordförande	2022-09-07	
Ingrid Varnås	Ledamot	2022-09-07	
Anders Sjögren	Ledamot	2022-09-07	
Mattias Jönsson	Ledamot	2023-07-21	
Jesper Zettergren	Suppleant	2022-09-07	
Lina Lindqvist	Suppleant	2022-09-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofie Jönsson, Ingrid Varnås, Anders Sjögren samt suppleanter Lina Lindqvist och Jesper Zettergren.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Varnås, Anders Sjögren, Mattias Jönsson och Sofie Jönsson.

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 2023-06-14. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +9,2% 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 2023-04-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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

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

Årtal	Ändamål
2024	LED-belysning i trappuppgångar samt källarutrymmen.
2025	Översyn/ utbyte av tak, stuprör, hängrännor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	110	159	203	202
Skuldsättning, kr/kvm	2 048	1 280	1 334	1 387	1 441
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 048	1 280	1 334	1 387	1 441
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	232	236	201	161	172
Årsavgifter, kr/kvm	643	510	502	502	493
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	87	86	87	84
Totala intäkter, kr/kvm	696	586	581	578	587
Nettoomsättning, tkr	3 271	2 816	2 795	2 778	2 822
Resultat efter finansiella poster, tkr	221	169	369	675	539
Soliditet, %	40	51	50	48	44

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. El ingår ej i årsavgiften. Medräknat i 2023 siffror är kostnad för bredband/tv samt preliminär debiterad el.

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	2 823 954	0	202 400	3 026 354
S:a bundet eget kapital, kr	3 066 254	0	202 400	3 268 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 913 764	168 961	-202 400	3 880 325
Årets resultat, kr	168 961	-168 961	220 836	220 836
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 082 725	0	18 436	4 101 161
S:a eget kapital, kr	7 148 979	0	220 836	7 369 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 600 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	4 082 725
Årets resultat, kr	220 836
Reservation till underhållsfond, kr	-296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 101 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 101 161

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	3 270 638	2 815 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 326	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 345 964	2 815 936
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 963 773	-1 932 622
Underhåll enligt plan	Not 5	-93 600	-50 625
Övriga externa kostnader	Not 6	-232 982	-197 124
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-222 931	-88 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-453 997	-309 021
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 967 282	-2 578 318
RÖRELSERESULTAT		378 682	237 618
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		17 420	13 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 266	-81 918
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-157 846	-68 657
ÅRETS RESULTAT		220 836	168 961

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	16 788 530	10 850 833
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 788 530	10 850 833
Summa anläggningstillgångar		16 788 530	10 850 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 431	0
Avräkningskonto HSB		1 559 544	1 008 925
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 969	2 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	137 507	146 044
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 701 451	1 157 000
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	4 687	9 193
<i>Summa kassa och bank</i>		4 687	9 193
Summa omsättningstillgångar		1 706 138	3 166 193
SUMMA TILLGÅNGAR		18 494 668	14 017 026

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		242 300	242 300
Fond för yttre underhåll		3 026 354	2 823 954
Summa bundet eget kapital		3 268 654	3 066 254
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 880 325	3 913 764
Årets resultat		220 836	168 961
Summa fritt eget kapital		4 101 161	4 082 725
Summa eget kapital		7 369 815	7 148 979
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 493 250	3 475 550
Summa långfristiga skulder		9 493 250	3 475 550
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		357 300	2 682 300
Medlemmarnas inre fond	Not 15	4 442	25 940
Leverantörsskulder		528 589	135 731
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 309	8 069
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 212	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	725 751	540 457
Summa kortfristiga skulder		1 631 603	3 392 497
Summa skulder		11 124 853	6 868 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 494 668	14 017 026

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	378 682	237 618
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	453 997	309 021
	<u>832 679</u>	<u>546 639</u>
Erhållen ränta	19 503	12 178
Erlagd ränta	-182 580	-82 483
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>669 602</u>	<u>476 334</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 086	-13 044
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	571 420	54 884
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 245 108	518 174
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-6 391 694	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-6 391 694	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 692 700	-257 300
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	3 692 700	-257 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 453 886	260 874
Likvida medel vid årets början	3 018 117	2 757 243
Likvida medel vid årets slut	<u>1 564 231</u>	<u>3 018 117</u>
	-1 453 886	260 874

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: 20 - 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	3 090 360	2 452 212
Hysesintäkt garage och bilplatser	163 290	110 550
Konsumtionsavgift el	0	143 592
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	86 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 231	20 022
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 757	3 160
	3 270 638	2 815 936

*2023 ingår untäkt för bredband/tv med 142 560 kr samt el med 250 068 kr.
Värme/vatten ingår i årsavgiften.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag - Elstöd	75 326	0
	75 326	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-50 568	-76 909
El	-282 125	-430 461
Uppvärmning	-543 826	-472 926
Vatten	-289 992	-231 205
Renhållning	-109 962	-101 783
Bevakningskostnader	-3 886	-331
TV, bredband, iptelefoni	-158 024	-142 560
Obligatoriska besiktningar	-22 188	-2 656
Serviceavtal	-1 575	-1 449
Förvaltningskostnader	-285 715	-281 036
Försäkringar	-103 461	-79 778
Fastighetsskatt	-105 000	-105 000
Övriga driftskostnader	-7 451	-6 528
	-1 963 773	-1 932 622

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll garage och bilplatser	0	-50 625
Underhåll övrigt	-93 600	0
	-93 600	-50 625

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-162 284	-149 526
Kostnader överlåtelse och panter	-13 390	-20 453
Föreningsverksamhet	0	-500
Kontorsutrustning och -material	-4 240	-1 352
Konsulter	-33 000	-2 463
Förbrukningsinventarier	-6 601	-11 575
Stämma och styrelse	-13 468	-11 255
	-232 982	-197 124

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-163 720	-68 160
Övriga arvoden	-5 760	-2 840
Revisionsarvode	-11 520	-5 680
Sociala avgifter	-41 931	-12 246
	-222 931	-88 926

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-453 997	-309 021
	-453 997	-309 021

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

17 622 241

17 622 241

Årets investering byggnader

6 391 694

0

Ingående anskaffningsvärde mark

1 300 000

1 300 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

25 313 935

18 922 241

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 071 408

-7 762 387

Årets avskrivningar byggnader

-453 997

-309 021

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 525 405

-8 071 408

Utgående redovisat värde

16 788 530

10 850 833

Redovisade värden byggnader

15 488 530

9 550 833

Redovisade värden mark

1 300 000

1 300 000

Fastighetsbeteckning: Skäran 1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1957

26 000 000

9 000 000

35 000 000

35 000 000

26 000 000

9 000 000

35 000 000

35 000 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

9 990 000

9 435 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

9 990 000

9 435 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

2 969

2 032

2 969

2 032

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

94 400

103 461

Förutbetalad kabel-TV och bredband

42 083

39 506

Upplupna ränteintäkter

0

2 083

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 024

994

137 507

146 044

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,25%	2023-03-01	0	2 000 000
			0	2 000 000

Not 13 BANK

Tjustbygdens Sparbank	4 687	9 193
	4 687	9 193

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Tjustbygdens Sparbank		0,98%	2025-10-01	2 054 000	52 000
Tjustbygdens Sparbank		3,93%	2028-04-01	2 425 000	100 000
Tjustbygdens Sparbank		4,52%	2026-10-01	3 950 000	100 000
Tjustbygdens Sparbank		1,15%	2026-04-01	1 421 550	105 300
				9 850 550	357 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 493 250**

Nästa års amortering av långfristig skuld 357 300

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **357 300**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,15%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 064 050

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	25 940	55 930
Uttag	-21 498	-29 990
	4 442	25 940

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 309	8 069
	8 309	8 069

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	7 212	0
	7 212	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	76 680
Upplupna sociala avgifter	0	12 046
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	142 317	171 136
Upplupna räntekostnader	6 080	13 394
Förutbetalda årsavgifter och hyror	274 023	267 201
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 331	0
	725 751	540 457

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Sjögren

.....
Ingrid Varnås

.....
Mattias Jönsson

.....
Sofie Jönsson

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 2023.

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 2023 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 2023.

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 ledamöts ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik Digitalt signerad

.....
Per Solvestad
Av föreningen vald revisor

.....
Rolf Reimer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Arabien 1 i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOFIE JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:43:17



MATTIAS JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 11:31:08



INGRID VARNÅS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:38:03



ANDERS SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:42:35



ROLF REIMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 12:56:37



PER SOLVESTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:22:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-13 kl. 13:00:13



PER SOLVESTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:24:57



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.