



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna 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. 2025-12-31.

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	
Anders Sjögren	Ledamot	2022-09-07	2024-07-24
Sofie Jönsson	Ordförande	2022-09-07	2024-07-24
Ingrid Varnås	Ledamot	2017-04-01	2024-07-24
Carin Rooth	Ledamot	2024-07-24	
Mattias Jönsson	Ledamot	2023-07-21	
Charlotte Ottosson	Ledamot	2024-07-24	
Jesper Zettergren	Suppleant	2022-09-07	
Lina Lindqvist	Suppleant	2022-09-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Sjögren och Mattias Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Sjögren och Mattias 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 2024-05-29. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9,2%.

En förändring av årsavgiften med +5,1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Två medlemsstämmor har genomförts om föreningens nya stadgar, den 18 november och 9 december.

Bytt ut brandvarnare i allmänna utrymmen som är seriekopplade. September 2024
Genomfört aktivitet för att starta en blomsteräng och odling i pallkragar, efter en motion från Hallingby i Ekbacksgatan 31 B. 20 medlemmar deltog i aktiviteten. Oktober 2024.
Byte av två torktumlare i tvättstugan. September 2024
Renoverat övernattningsrummet. November 2024.

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Utbyte av el/armatur (påbörjat 2024 - färdigt januari 2025)
2025	Byte värmekulvertar
2025	Installation av några laddstolpar
2026	Målning av entréer
2027	Byte av yttertak samt stuprör och hängrännor
2029	Stambyte i källare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	151	146	100	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 799	1 867	1 167	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 974	2 048	1 280	1 334	1 387
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	226	211	215	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	698	643	510	502	502
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	87	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	676	634	534	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 569	3 271	2 816	2 795	2 778
Resultat efter finansiella poster, tkr	209	221	169	369	675
Soliditet, %	43	40	51	50	48

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	3 026 354	0	175 310	3 201 664
S:a bundet eget kapital, kr	3 268 654	0	175 310	3 443 964
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 880 325	220 836	-175 310	3 925 851
Årets resultat, kr	220 836	-220 836	209 468	209 468
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 101 161	0	34 158	4 135 319
S:a eget kapital, kr	7 369 815	0	209 468	7 579 283

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 307 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 690 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	4 101 161
Årets resultat, kr	209 468
Reservation till underhållsfond, kr	-307 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 690
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 135 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 135 319

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 568 881	3 270 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	75 326
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 568 881	3 345 964
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 964 643	-1 963 773
Underhåll enligt plan	Not 5	-131 690	-93 600
Övriga externa kostnader	Not 6	-253 264	-232 982
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-252 267	-222 931
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-453 997	-453 997
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 055 861	-2 967 282
RÖRELSERESULTAT		513 020	378 682
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 548	17 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 100	-175 266
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-303 552	-157 846
ÅRETS RESULTAT		209 468	220 836

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 334 533	16 788 530
Summa materiella anläggningstillgångar		16 334 533	16 788 530
Summa anläggningstillgångar		16 334 533	16 788 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 431
Avräkningskonto HSB		824 458	1 559 544
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 042	2 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	143 341	137 507
Summa kortfristiga fordringar		970 841	1 701 451
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 13	11 565	4 687
Summa kassa och bank		11 565	4 687
Summa omsättningstillgångar		1 282 407	1 706 138
SUMMA TILLGÅNGAR		17 616 940	18 494 668

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 300	242 300
Fond för yttre underhåll		3 201 664	3 026 354
Summa bundet eget kapital		3 443 964	3 268 654
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 925 851	3 880 325
Årets resultat		209 468	220 836
Summa fritt eget kapital		4 135 319	4 101 161
Summa eget kapital		7 579 283	7 369 815
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 185 950	9 493 250
Summa långfristiga skulder		7 185 950	9 493 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 307 300	357 300
Medlemmarnas inre fond	Not 15	0	4 442
Leverantörsskulder		85 591	528 589
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 139	8 309
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 340	7 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	449 337	725 751
Summa kortfristiga skulder		2 851 707	1 631 603
Summa skulder		10 037 657	11 124 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 616 940	18 494 668

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	513 020	378 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	453 997	453 997
	<u>967 017</u>	<u>832 679</u>
Erhållen ränta	275	19 503
Erlagd ränta	-306 387	-182 580
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>660 905</u>	<u>669 602</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 203	4 086
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-729 609	571 420
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-70 907</u>	<u>1 245 108</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-6 391 694
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-6 391 694</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-357 300	3 692 700
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-357 300</u>	<u>3 692 700</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-428 207</u>	<u>-1 453 886</u>
Likvida medel vid årets början	1 564 231	3 018 117
Likvida medel vid årets slut	<u>1 136 024</u>	<u>1 564 231</u>
	<u>-428 207</u>	<u>-1 453 886</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: 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 945 916	2 697 732
Årsavgift el	248 940	250 068
Årsavgift TV/bredband	163 296	142 560
Hysesintäkt garage och bilplatser	184 660	163 290
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 390	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	16 763	14 231
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 916	2 757
	3 568 881	3 270 638

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband samt el som debiteras efter förbrukning.

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

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 426	-50 568
El	-248 594	-282 125
Uppvärmning	-576 409	-543 826
Vatten	-369 362	-289 992
Renhållning	-80 345	-109 962
Bevakningskostnader	-4 096	-3 886
TV, bredband, iptelefoni	-168 332	-158 024
Obligatoriska besiktningar	-9 799	-22 188
Serviceavtal	-1 620	-1 575
Förvaltningskostnader	-305 976	-285 715
Försäkringar	-83 199	-103 461
Fastighetsskatt	-105 000	-105 000
Övriga driftskostnader	-8 486	-7 451
	-1 964 643	-1 963 773

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-75 625	0
Underhåll övrigt	-56 065	-93 600
	-131 690	-93 600

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-159 900	-162 284
Kostnader överlåtelse och panter	-16 255	-13 390
Föreningsverksamhet	-858	0
Kontorsutrustning och -material	-7 520	-4 240
Konsulter	-39 250	-33 000
Förbrukningsinventarier	-11 908	-6 601
Stämma och styrelse	-17 573	-13 468
	-253 264	-232 982

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-145 680	-163 720
Vicevärdsarvode	-15 570	0
Övriga arvoden	-29 800	-5 760
Revisionsarvode	-7 920	-11 520
Sociala avgifter	-53 297	-41 931
	-252 267	-222 931

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-453 997	-453 997
	-453 997	-453 997

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

24 013 935

17 622 241

Årets investering byggnader

0

6 391 694

Ingående anskaffningsvärde mark

1 300 000

1 300 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

25 313 935

25 313 935

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-8 525 405

-8 071 408

Årets avskrivningar byggnader

-453 997

-453 997

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 979 402

-8 525 405

Utgående redovisat värde

16 334 533

16 788 530

Redovisade värden byggnader

15 034 533

15 488 530

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

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

9 990 000

9 990 000

varav i eget förvar

Inga

Inga

Summa ställda säkerheter

9 990 000

9 990 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

3 042

2 969

3 042

2 969

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

97 231

94 400

Förutbetalad kabel-TV och bredband

42 746

42 083

Upplupna ränteintäkter

2 273

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 091

1 024

143 341

137 507

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-05	300 000	0
			300 000	0

Not 13 BANK

Tjustbygdens Sparbank	11 565	4 687
	11 565	4 687

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Tjustbygdens Sparbank		0,98%	2025-10-01	2 002 000	52 000
Tjustbygdens Sparbank		3,93%	2028-04-01	2 325 000	100 000
Tjustbygdens Sparbank		4,52%	2026-10-01	3 850 000	100 000
Tjustbygdens Sparbank		1,15%	2026-04-01	1 316 250	105 300
				9 493 250	357 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 185 950**

Nästa års amortering av långfristig skuld 305 300

Lån som ska konverteras inom ett år 2 002 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 307 300**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,16%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 706 750

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	4 442	25 940
Uttag	-4 442	-21 498
	0	4 442

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 139	8 309
	8 139	8 309

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	654	0
Arbetsgivaravgifter	686	0
Övriga kortfristiga skulder	0	7 212
	1 340	7 212

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	138 586	142 317
Upplupna räntekostnader	5 793	6 080
Förutbetalda årsavgifter och hyror	304 958	274 023
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	303 331
	<u>449 337</u>	<u>725 751</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Sjögren.....
Carin Rooth.....
Mattias 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 2024.

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 2024 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 2024.

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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Arabien 1 i Västervik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS SJÖGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 13:24:49



MATTIAS JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 14:27:36



CARIN ROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 16:57:24



ROLF REIMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:46:52



PER SOLVESTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:24:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-24 kl. 13:48:56



PER SOLVESTAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:25:49



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 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.