



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Rekab

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rekab med säte i Västervik org.nr. 733600-0281 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
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	2024-01-01
Elisabet Bohm	Ledamot	2024-01-01
Jonatan Törngren	Ledamot	2024-01-01
Stefan Bohm	Suppleant	2024-01-01
Malgorzata Alicja Filipiak	Suppleant	2024-01-01

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

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Sofia Barath med Anna Grauers som suppleant valda 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 2024-06-10. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2024-09-01.

Föreningen har från och med den 1 januari 2024 anlitat HSB Sydost för ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel av föreningen. I samband med detta har en viss anpassning skett i hur föreningen fördelar t ex upplupna kostnader som arvoden till styrelse därav en minskning för 2024 . Under året har också tvättstugan renoverats, en gammal tvättmaskin från 1984 har ersatts med två moderna maskiner. OVK-besiktning utfördes den 10 december 2024 med godkänt resultat, nästa besiktning kommer utföras senast i december 2030.

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 tvättmaskiner och ny godkänd OVK-besiktning. Underhåll av fasad efter fönsterbyte.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader samt större underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 338 420 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 153 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar, räntor och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3 % höjning av årsavgift 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	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	502 120	0	-6 026	496 094
S:a bundet eget kapital, kr	602 120	0	-6 026	596 094
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	403 232	101 848	6 026	511 106
Årets resultat, kr	101 848	-101 848	-56 565	-56 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	505 080	0	-50 539	454 541
S:a eget kapital, kr	1 107 200	0	-56 565	1 050 635

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 176 026 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	505 080
Årets resultat, kr	-56 565
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	176 026
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	454 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	454 541

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	1 037 898	1 019 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 358
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 037 898	1 042 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-659 488	-668 433
Underhåll enligt plan	Not 5	-176 026	-32 574
Övriga externa kostnader	Not 6	-60 520	-73 032
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-21 464	-47 388
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-119 274	-100 176
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 036 772	-921 603
RÖRELSERESULTAT		1 126	121 285
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		779	18 754
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 446	-38 190
Övriga finansiella poster	Not 9	-25	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-57 692	-19 436
ÅRETS RESULTAT		-56 565	101 848

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 534 834	3 644 668
Inventarier och installationer	Not 11	23 600	33 040
Summa materiella anläggningstillgångar		3 558 434	3 677 708
Summa anläggningstillgångar		3 558 434	3 677 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		253 277	88 122
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 976	13 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	51 551	50 190
Summa kortfristiga fordringar		318 804	152 058
Kassa och bank			
Bank	Not 14	0	503 575
Summa kassa och bank		0	503 575
Summa omsättningstillgångar		318 804	655 633
SUMMA TILLGÅNGAR		3 877 238	4 333 341

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	496 094	502 120
<i>Summa bundet eget kapital</i>	596 094	602 120
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	511 106	403 232
Årets resultat	-56 565	101 848
<i>Summa fritt eget kapital</i>	454 541	505 080
Summa eget kapital	1 050 635	1 107 200
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 152 009 500	2 109 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	2 009 500	2 109 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	630 000	896 000
Leverantörsskulder	37 214	98 329
Aktuell skatteskuld	Not 164 036	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17145 853	122 312
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	817 103	1 116 641
Summa skulder	2 826 603	3 226 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 877 238	4 333 341

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 126	121 285
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	119 274	100 176
	120 400	221 461
Erhållen ränta	779	18 754
Erlagd ränta	-58 446	-38 190
Övriga poster	-25	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	62 709	202 025
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 591	812
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-33 537	-25 272
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	27 580	177 565
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 146 565
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 146 565
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-366 000	696 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-366 000	696 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-338 420	-273 000
Likvida medel vid årets början	591 697	864 697
Likvida medel vid årets slut	253 277	591 696
	-338 420	-273 000

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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	793 344	827 361
Årsavgift el	40 049	0
Årsavgift TV/bredband	64 560	0
Hysesintäkt lokaler	78 432	73 641
Hysesintäkt garage och bilplatser	25 200	25 200
Konsumtionsavgift el	28 002	86 585
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 311	6 720
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	22
	1 037 898	1 019 530
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	23 358
	0	23 358
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-6 555	-58 594
El	-74 743	-70 554
Uppvärmning	-208 565	-186 914
Vatten	-105 283	-83 342
Renhållning	-31 009	-40 273
TV, bredband, iptelefoni	-64 560	-69 368
Obligatoriska besiktningar	-10 396	-19 001
Serviceavtal	-3 458	0
Förvaltningskostnader	-75 915	-63 467
Försäkringar	-30 572	-32 125
Fastighetsskatt	-48 432	-35 210
Övriga driftskostnader	0	-9 586
	-659 488	-668 433
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-97 005	0
Underhåll installationer	-3 471	-32 574
Underhåll huskropp utvändigt	-75 550	0
	-176 026	-32 574
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-49 818	-71 851
Kostnader överlåtelse och panter	-6 590	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 422	-1 181
Förbrukningsinventarier	0	0
Stämma och styrelse	-1 690	0
	-60 520	-73 032
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	0	0
Övriga arvoden	-11 718	-36 821
Revisionsarvode	-4 572	0
Sociala avgifter	-5 174	-10 567
	-21 464	-47 388
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-109 834	-90 736
Installationer och inventarier	-9 440	-9 440
	-119 274	-100 176
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgift	-25	0
	-25	0

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 301 663	4 155 098
Årets investering byggnader	-166 204	1 146 565
Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 575 459	5 741 663

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 096 995	-2 006 259
Årets försäljning, utrangering byggnad	166 204	0
Årets avskrivningar byggnader	-109 834	-90 736
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 040 625	-2 096 995

Utgående redovisat värde

3 534 834 3 644 668

Redovisade värden byggnader	3 094 834	3 204 668
Redovisade värden mark	440 000	440 000

Fastighetsbeteckning: Rekab 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		10 224 000	3 905 000	14 129 000	14 129 000
		10 224 000	3 905 000	14 129 000	14 129 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	3 449 000	3 449 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	3 449 000	3 449 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	94 400	94 400
Utgående anskaffningsvärden	94 400	94 400

Ingående avskrivningar	-61 360	-51 920
Årets avskrivningar	-9 440	-9 440
Utgående avskrivningar	-70 800	-61 360

Utgående redovisat värde

23 600 33 040

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	13 976	524
Övrig skattefordran	0	13 222
	13 976	13 746

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	35 411	34 050
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 140	16 140
	51 551	50 190

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 BANK

Tjustbygdens Sparbank , SBAB

0 503 575

0 503 575**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,16%	2026-03-30	2 109 500	100 000
Stadshypotek AB		3,00%	2025-12-01	530 000	16 000
				2 639 500	116 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 009 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

530 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

630 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,53%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

464 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 059 500

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

4 036 0

4 036 0**Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

47 569 0

Upplupna räntekostnader

839 2 054

Förutbetalda årsavgifter och hyror

97 445 88 122

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0 32 136

145 853 122 312

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Elisabet Bohm.....
Erik Sundell.....
Jonatan Törngren

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

Sofia Barath
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 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

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 2024 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 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

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.