



Årsredovisning 2025

HSB Brf Arborraren i Göteborg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Arborraren i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9434 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-10.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kålltorp 95:1	Göteborgs Kommun	10 år	2031-10-01	1948

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 831
2	mc-platser	22
36	p-platser	400
6	förråd	106
Totalt 186 objekt		8 359

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 84 st 2 rok, 23 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Bernhartz	Ordförande
Mikael Olausson	Ledamot
Ulf Dahlgvist	Ledamot
Helene Stanne	Ledamot
Jan Elverdam	HSB Ledamot
Ann-Christine Hagelin	Ledamot
Erick Morales Araya	Ledamot
Jakob Larsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Olausson, Ulf Dahlgvist, Erick Morales samt Ann-Christine Hagelin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helene Stanne, Ann-Christine Hagelin, Mikael Olausson, Klas Tauberman och Henrik Bernhartz.

Revisorer har varit: Madeleine Ekelund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kristina Karlsson (sammanställande) och Susanne Iljin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 29 medlemmar varav 28 var röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-29 nästa besök under 2026.

Fortsatt arbete med GDPR.

2 trädgårdsdagar

Systematisk brandskyddsarbete

Taköverbyggnaden på nya delen hus 19 och hus 21 har färdigställts.

Arbetet med inbrottskydd för källarfönster har färdigställts.

Nytt bredbandsavtal förhandlat med Telenor, gäller från April 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Nybyggnation nya delen, samt stambyte gamla delen
2008	2 miljöhus
2013	Entrédörrar, porttelefoner samt passersystem
2017	FTX och köksfläktar i nya delen samt nya hissar i nya delen
2018	Nya hissar i nya delen
2020	Radonåtgärder
2021	Nya större balkonger i gamla delen
2024	Takreivering hus 15 och 17 nya delen
2025	Takreivering hus 19 och 21 nya delen

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

- Vi arbetar aktivt med en underhållsplan som vi följer.
- Takreivering gamla delen.
- Renovering av avloppens samlingsledningar i källarna.
- Förundersökning inför en kommande stamreivering.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 177 och under året har det tillkommit 20 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 185.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	363	348	338	319	400
Skuldsättning, kr/kvm	5 062	5 231	5 454	5 943	6 120
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 405	5 583	5 763	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	211	207	187	186	189
Årsavgifter, kr/kvm	1 154	1 196	1 140	1 039	1 029
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 191	1 157	1 117	1 101	1 088
Nettoomsättning, tkr	9 890	9 639	9 200	8 596	8 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	-709	-428	1 599	1 150	-1 072
Soliditet, %	25	28	26	23	21

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 ökad inflation, men de har haft stora utgifter för fortsatta takreoveringar som tagits ur egen kassa.

Föreningens kassaflöde vid årets slut är negativt med -1 017 953 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 363 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% höjning av avgifterna 26-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende att klara alla drifts och räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	215 374	0	0	215 374
Upplåtelseavgifter, kr	5 907 420	0	0	5 907 420
Underhållsfond, kr	6 596 017	0	-1 275 110	5 320 907
S:a bundet eget kapital, kr	12 718 811	0	-1 275 110	11 443 701
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 594 807	-428 083	1 275 110	4 441 834
Årets resultat, kr	-428 083	428 083	-708 642	-708 642
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 166 724	0	566 468	3 733 192
S:a eget kapital, kr	15 885 535	0	-708 642	15 176 893

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 875 110 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	3 166 724
Årets resultat, kr	-708 642
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 875 110
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 733 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 733 192

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	9 890 136	9 638 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 384	740 544
Summa Rörelseintäkter		9 959 520	10 379 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 336 485	-8 520 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 312	-125 609
Personalkostnader	Not 6	-409 125	-423 009
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-864 429	-864 420
Summa Rörelsekostnader		-9 763 351	-9 933 938
Rörelseresultat		196 169	445 321
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	73 212	198 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-978 023	-1 072 321
Summa Finansiella poster		-904 812	-873 404
Resultat efter finansiella poster		-708 643	-428 083
Resultat före skatt		-708 643	-428 083
Årets resultat		-708 643	-428 083

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	54 048 869	54 911 261
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	2 037
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 048 869	54 913 298

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

54 049 369 54 913 798

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 538	-377
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 385 680	1 516 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		766 807	771 609
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 156 025	2 288 056

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 500 000	4 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	4 400 000

Kassa och bank

Kassa och bank		8 174	8 174
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 174	8 174

Summa Omsättningstillgångar

5 664 199 6 696 230

Summa Tillgångar

59 713 568 61 610 028

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 122 794	6 122 794
Fond för yttre underhåll	5 320 907	6 596 017
Summa Bundet eget kapital	11 443 701	12 718 811

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 441 834	3 594 807
Årets resultat	-708 643	-428 083
Summa Fritt eget kapital	3 733 191	3 166 724

Summa Eget kapital

15 176 892 15 885 535

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 978 108	28 176 100
Summa Långfristiga skulder		23 978 108	28 176 100

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 337 940	15 547 944
Leverantörsskulder	982 957	806 545
Skatteskulder	19 555	13 968
Övriga kortfristiga skulder	43 191	38 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 174 925	1 141 440
Summa Kortfristiga skulder	20 558 568	17 548 393

Summa Skulder

44 536 676 45 724 493

Summa Eget kapital och skulder

59 713 568 61 610 028

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 169	445 321
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	864 429	864 420
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	864 429	864 420
Erhållen ränta	88 834	174 642
Erlagd ränta	-971 789	-1 074 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	177 642	409 661
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 544	33 661
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	213 945	-177 753
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	212 401	-144 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 043	265 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 407 996	-1 407 996
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 407 996	-1 407 996
Årets kassaflöde	-1 017 953	-1 142 426
Likvida medel vid årets början	5 815 600	6 958 026
Likvida medel vid årets slut	4 797 647	5 815 600

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	16 825 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 415 008	9 140 652
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	230 250	227 550
	Hyror garage och parkeringsplatser	146 713	149 079
	Hyror övrigt	10 350	47 232
	Övriga primära intäkter	91 667	78 379
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 893 988	9 642 892
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hysesbortfall	-3 852	-4 177
	<i>Summa</i>	-3 852	-4 177
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 890 136	9 638 715
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	69 384	740 544
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	69 384	740 544
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-751 693	-769 596
	Snö och halk-bekämpning	-79 617	-54 518
	Reparationer	-282 326	-269 615
	Planerat underhåll	-2 875 110	-3 179 417
	El	-237 342	-215 221
	Uppvärmning	-1 051 262	-1 099 019
	Vatten	-477 461	-419 653
	Sophämtning	-298 946	-251 204
	Fastighetsförsäkring	-121 177	-116 749
	Kabel-TV och bredband	-264 483	-264 448
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-247 068	-231 460
	Tomträttsavgäld	-1 650 000	-1 650 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 336 485	-8 520 899

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 012 161	80 012 161
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 970	28 970
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	80 041 131	80 041 131
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 129 870	-24 267 488
	Årets avskrivningar	-862 392	-862 382
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 992 262	-25 129 870
	Utgående redovisat värde	54 048 869	54 911 261
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	106 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	120 000	0
	Summa	182 226 000	242 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 209 000	80 209 000
	Varav i eget förvar	-12 369 000	-12 369 000
	Ställda säkerheter	67 840 000	67 840 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	71 179	71 179
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	71 179	71 179
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-69 142	-67 104
	Årets avskrivningar	-2 037	-2 038
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-71 179	-69 142
	Utgående redovisat värde	0	2 037
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 289 473	1 407 426
	Övriga fordringar	96 207	109 398
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 385 680	1 516 824

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank Hypotek	2,34%	2026-08-28
	Swedbank Hypotek	4,00%	2032-10-25
	Stadshypotek	2,61%	2026-03-30
	SE-Banken Bolån	2,84%	2027-08-28
	Stadshypotek	1,06%	2028-12-01
	Stadshypotek	0,93%	2026-09-30
	Stadshypotek	1,28%	2029-09-30
	Stadshypotek	3,80%	2027-06-01
		42 316 048	1 407 996

Långfristig del	23 978 108
Nästa års amortering av långfristig skuld	947 992
Lån som ska konverteras inom ett år	17 389 948
Kortfristig del	18 337 940
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 407 996
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 631 984
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	5 450 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,36%
Finns swap-avtal	Nej

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arborraren i Göteborg, org.nr. 757200-9434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arborraren i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Arborraren i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Madeleine Ekelund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Arborraren i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henrik Bernhartz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:36:16



Helene Stanne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 14:02:29



Erick Morales Araya

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 23:21:50



Ulf Dahlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:39:54



Jakob Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:41:33



Erik Mikael Olausson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:37:04



Ann-Christine Hagelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:14:36



Jan Elverdam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:10:28



Madeleine Ekelund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:18:24



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 23:20:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Arborraren i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Madeleine Ekelund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:17:20



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 23:20:13



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.