

Årsredovisning 2025

Brf Arboristen

769635-1357



Välkommen till årsredovisningen för Brf Arboristen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ultuna 2:24		Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 5 348 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 365 kvm.

Lägenhetsfördelning:

33 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Sofia Eriksson	Ordförande
David Nyman	Styrelseledamot
Gun-Britt Sandin	Styrelseledamot
Larry Robinson	Styrelseledamot
Tommy Nargell	Suppleant

Valberedning

Dan Silvander
Tomas Backström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Åhsberg Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK
Brandskyddskontroll
Byte bredband/tv-leverantör

Planerade underhåll

2026 ● Rengöring av ventilation och ny OVK
Porttelefoner

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsskötsel	FF Nord
Laddbox och laddtjänst	ChargeNode
Teknisk förvaltning	ABEvelko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lagt om ett bundet lån till rörlig 3-månaders samt amortering på detta lån.

Bytt bredband/tv-leverantör vilket medfört minskade kostnader.

Förändringar i avtal

Bytt från Telia/Bredband2 till Tele2 för bredband/tv.

Gått från Infometric till ChargeNode för laddboxar.

FF Nord och ABEvelko uppsagda sista december. Sweax ersätter

Övriga uppgifter

Brustet vattenrör i kopplingen mellan Uppsala Vatten och vår fastighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 156 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift med högst 2,5% av prisbasbeloppet (2026 = 1 480 kr). Pantsättningsavgift debiteras med högst 1% av prisbasbeloppet (2026 = 592 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av prisbasbeloppet (2026 = 5 920 kr/per år och tillstånd).

Prisbasbeloppet för 2026 uppgår till 59 200 kr (58 800 kr för 2025).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	5 984 398	5 922 108	5 264 890
Resultat efter fin. poster	-3 439 360	-3 537 592	-4 019 927
Soliditet (%)	73	73	73
Yttre fond	565 920	213 920	213 920
Taxeringsvärde	217 178 000	216 000 000	216 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 009	1 005	885
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,6	89,4	84,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 816	12 898	12 962
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 776	12 898	12 902
Sparande / kvm totalyta, kr	147	129	39
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	63	76
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	99	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	25	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	188	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,68	4,21	4,08
Räntekänslighet (%)	12,70	12,83	16,0

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 359 022 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 789 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	190 400 000	-	-	190 400 000
Upplåtelseavgifter	3 690 000	-	-	3 690 000
Fond, yttre underhåll	213 920	-	352 000	565 920
Balanserat resultat	-4 233 847	-3 537 592	-352 000	-8 123 439
Årets resultat	-3 537 592	3 537 592	-3 439 360	-3 439 360
Eget kapital	186 532 481	0	-3 439 360	183 093 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 123 439
Årets resultat	-3 439 360
Totalt	-11 562 798

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	352 000
Balanseras i ny räkning	-11 914 798
	-11 562 798

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 984 398	5 922 108
Övriga rörelseintäkter	3	110 964	93 722
Summa rörelseintäkter		6 095 363	6 015 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 491 590	-2 068 191
Övriga externa kostnader	8	-182 129	-216 626
Personalkostnader	9	-111 367	-111 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 228 728	-4 228 728
Summa rörelsekostnader		-7 013 814	-6 625 338
RÖRELSERESULTAT		-918 452	-609 508
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		7 184	1 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 528 092	-2 929 853
Summa finansiella poster		-2 520 908	-2 928 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 439 360	-3 537 592
ÅRETS RESULTAT		-3 439 360	-3 537 592

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	250 712 537	254 941 265
Maskiner och inventarier	12	77 183	0
Summa materiella anläggningstillgångar		250 789 720	254 941 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		250 789 720	254 941 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 100	20 633
Övriga fordringar	13	10 657	5 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	297 214	180 666
Summa kortfristiga fordringar		329 971	207 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 373 560	1 082 365
Summa kassa och bank		1 373 560	1 082 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 703 531	1 289 646
SUMMA TILLGÅNGAR		252 493 251	256 230 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 090 000	194 090 000
Fond för yttre underhåll		565 920	213 920
Summa bundet eget kapital		194 655 920	194 303 920
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 123 439	-4 233 847
Årets resultat		-3 439 360	-3 537 592
Summa ansamlad förlust		-11 562 798	-7 771 439
SUMMA EGET KAPITAL		183 093 122	186 532 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	23 136 666
Summa långfristiga skulder		0	23 136 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	68 541 633	45 839 519
Leverantörsskulder		198 038	59 556
Skatteskulder		1 780	0
Övriga kortfristiga skulder		27 971	35 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	630 707	627 673
Summa kortfristiga skulder		69 400 129	46 561 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 493 251	256 230 911

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-918 452	-609 508
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 228 728	4 228 728
	3 310 276	3 619 220
Erhållen ränta	7 184	1 769
Erlagd ränta	-2 528 092	-2 929 853
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	789 368	691 136
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 690	375 405
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	136 252	-339 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	802 930	726 884
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 183	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 183	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-434 552	-347 052
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-434 552	-347 052
ÅRETS KASSAFLÖDE	291 196	379 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 082 365	702 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 373 560	1 082 365

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arboristen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 - 4,00 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	3,33 %
Byggnad	5,00 %
Restpost	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 039 472	5 039 472
Hysesintäkter, p-platser	451 200	451 200
Hysesintäkter, lokaler	18 000	14 750
Vatten	82 372	75 851
El	337 157	279 378
Övriga intäkter	56 197	61 457
Summa	5 984 398	5 922 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	61 332	93 722
Bidrag	49 632	0
Summa	110 964	93 722

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Reparationer	124 400	9 886
Fastighetsskötsel	275 731	274 980
Besiktning och service	178 145	144 786
Städning	0	15 354
Snöskottning	13 991	46 358
Summa	592 267	491 364

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer	98 202	102 578
Summa	98 202	102 578

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	385 394	339 413
Uppvärmning	539 740	529 681
Vatten	335 375	135 171
Sophämtning	144 121	142 585
Summa	1 404 630	1 146 850

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 203	81 501
Serviceavtal	35 665	0
Kabel-TV / Bredband	292 843	245 899
Fastighetsskatt	1 780	0
Summa	396 491	327 400

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 184	21 197
Övriga förvaltningskostnader	53 777	47 336
Juridiska kostnader	4 313	0
Revisionsarvoden	24 460	39 000
Ekonomisk förvaltning	95 396	109 093
Summa	182 129	216 626

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 998	90 000
Sociala avgifter	21 369	21 793
Summa	111 367	111 793

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 528 012	2 913 859
Övriga räntekostnader	80	15 994
Summa	2 528 092	2 929 853

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	263 400 000	263 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	263 400 000	263 400 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 458 735	-4 230 007
Årets avskrivning	-4 228 728	-4 228 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 687 463	-8 458 735
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	250 712 537	254 941 265
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 142 000	152 000 000
Taxeringsvärde mark	37 036 000	64 000 000
Summa	217 178 000	216 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	77 183	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 183	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 183	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 892	4 836
Skattefordringar	2 765	0
Övriga fordringar	3 000	1 146
Summa	10 657	5 982

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 299	54 260
Försäkringspremier	28 674	26 065
Kabel-TV / Bredband	96 252	76 492
Förvaltning	24 989	23 849
Summa	297 214	180 666

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-11-12	2,57 %	23 049 167	23 136 667
SBAB	2026-11-11	2,61 %	22 355 800	22 702 852
SBAB	2026-03-17	4,18 %	23 136 666	23 136 666
Summa			68 541 633	68 976 185
Varav kortfristig del			68 541 633	45 839 519

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 056 373 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	44 780	44 671
Uppvärmning	83 681	85 746
Vatten	11 190	0
Förutbetalda avgifter/hyror	459 056	458 256
Beräknat revisionsarvode	32 000	39 000
Summa	630 707	627 673

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 865 000	69 865 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av porttelefoner samt ny OVK

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Sofia Eriksson
Ordförande

David Nyman
Styrelseledamot

Gun-Britt Sandin
Styrelseledamot

Larry Robinson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Allians Revision & Redovisning
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Arboristen
Org.nr 769635-1357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Arboristen 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Arboristen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stockholm enligt digital signering

Allians Revision & Redovisning AB

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor