



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Arborraren i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9434 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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 Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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
Klas Tauberman	Ordförande
Ulf Dahlqvist	Ledamot
Helene Stanne	Ledamot
Jan Elverdam	HSB Ledamot
Mikael Olausson	Ledamot
Erick Morales Araya	Ledamot
Jakob Larsson	Ledamot
Henrik Bernhartz	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jacob Larsson, Helene Stanne och Henrik Bernhartz.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helene Stanne, 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 (sammankallande) samt Susanne Iljin, valda vid föreningsstämman.

Husombud har varit:

Hus 13 Helene Stanne

Hus 15 Berit Thunman

Hus 17 Laila Björn

Hus 19 Katarina Byström

Hus 21 Lena Olofsson

Hus 23 Susanne Gullbrandson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 32 medlemmar varav 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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 2024-04-09.

Fortsatt arbete med GDPR.

2 trädgårdsdagar
Systematisk brandskyddsarbete
Oljat loftgångsdörrarna.
Takrenoveringen på nya delen hus 15 och hus 17 har färdigställts.
Inbrottskydd för källarfönster har installerats efter behov.
Staket mot gårdar har renoverats.
Staket mot spårväg har monterats för att förhindra obehöriga att passera.
Bytt sopkärl i miljöhus.
Fristående förrådsbyggnader har målats.

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	Takrenovering hus 15 och 17 nya delen

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

- Vi arbetar aktivt med en underhållsplan som vi följer.
- Takrenovering nya delen, hus 19 och 21.
- Takrenovering gamla delen.
- Renovering av avloppens samlingsledningar i källarna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	348	338	319	400	433
Skuldsättning, kr/kvm	5 231	5 454	5 943	6 120	6 271
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 583	5 763	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	207	187	186	189	160
Årsavgifter, kr/kvm	1 196	1 140	1 039	1 029	980
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 157	1 117	1 101	1 088	1 032
Nettoomsättning, tkr	9 639	9 200	8 596	8 480	8 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	-428	1 599	1 150	-1 072	-93
Soliditet, %	28	26	23	21	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nya ytor skall ingå varpå det kan skilja något.

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 stora underhållskostnader på grund av takunderhåll som bekostats med föreningens egna medel.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 142 426 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 432kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en höjning med 3% .

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och inflation men även för forstatta arbeten med tak.

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	215 374	0	0	215 374
Upplåtelseavgifter, kr	5 907 420	0	0	5 907 420
Underhållsfond, kr	8 175 435	0	-1 579 412	6 596 017
S:a bundet eget kapital, kr	14 298 229	0	-1 579 412	12 718 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	416 770	1 598 619	1 579 412	3 594 807
Årets resultat, kr	1 598 619	-1 598 619	-428 083	-428 083
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 015 389	0	1 151 329	3 166 724
S:a eget kapital, kr	16 313 618	0	-428 083	15 885 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 01 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 179 417 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	2 015 389
Årets resultat, kr	-428 083
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 179 417
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 166 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 166 723

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	9 638 715	9 199 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	740 544	21 982
Summa Rörelseintäkter		10 379 259	9 221 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 520 899	-5 135 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 609	-361 432
Personalkostnader	Not 6	-423 009	-376 012
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-864 420	-864 430
Summa Rörelsekostnader		-9 933 938	-6 737 657
Rörelseresultat		445 321	2 483 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	198 917	116 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 072 321	-1 001 750
Summa Finansiella poster		-873 404	-885 336
Resultat efter finansiella poster		-428 083	1 598 619
Resultat före skatt		-428 083	1 598 619
Årets resultat		-428 083	1 598 619



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	54 911 261	55 773 643
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	2 037	4 075
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		54 913 298	55 777 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		54 913 798	55 778 218

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-377	-287
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 516 824	2 076 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		771 609	768 098
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 288 056	2 843 988
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 400 000	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 400 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 174	4 054
<i>Summa Kassa och bank</i>		8 174	4 054
Summa Omsättningstillgångar		6 696 230	7 848 042
Summa Tillgångar		61 610 028	63 626 260

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 122 794	6 122 794
Fond för yttre underhåll	6 596 017	8 175 435
Summa Bundet eget kapital	12 718 811	14 298 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 594 807	416 770
Årets resultat	-428 083	1 598 619
Summa Fritt eget kapital	3 166 724	2 015 389

Summa Eget kapital	15 885 535	16 313 618
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 176 100	32 324 092
Summa Långfristiga skulder		28 176 100	32 324 092

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 547 944	12 807 948
Leverantörsskulder	806 545	1 037 716
Skatteskulder	13 968	26 230
Övriga kortfristiga skulder	38 496	26 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 141 440	1 090 419
Summa Kortfristiga skulder	17 548 393	14 988 551

Summa Skulder	45 724 493	47 312 643
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	61 610 028	63 626 260
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	445 321	2 483 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	864 420	864 430
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	864 420	864 430
Erhållen ränta	174 642	116 414
Erlagd ränta	-1 074 722	-1 041 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 661	2 423 711
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	33 661	-18 067
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-177 753	126 736
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-144 091	108 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 570	2 532 380
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	-1 142 426	1 124 384
Likvida medel vid årets början	6 958 026	5 833 642
Likvida medel vid årets slut	5 815 600	6 958 026

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 140 652	8 705 316
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	227 550	221 850
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 079	149 852
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	47 232	0
	Övriga primära intäkter	78 379	127 452
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 642 892	9 204 470
	Hyresbortfall	-4 177	-4 840
	<i>Summa</i>	-4 177	-4 840
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 638 715	9 199 630

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	740 544	21 982
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	740 544	21 982

710 000 kr är ersättning från Göteborg Energi

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-450 911	-413 550
	Snö och halk-bekämpning	-54 518	-53 925
	Reparationer	-269 615	-151 317
	Planerat underhåll	-3 179 417	-333 148
	El	-215 221	-195 013
	Uppvärmning	-1 099 019	-983 390
	Vatten	-419 653	-368 853
	Sophämtning	-251 204	-291 218
	Fastighetsförsäkring	-116 749	-98 906
	Kabel-TV och bredband	-264 448	-51 311
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-231 460	-225 638
	Förvaltningsavtalskostnader	-318 685	-319 514
	Tomträttsavgäld	-1 650 000	-1 650 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 520 899	-5 135 784

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 200	-2 450
	Administrationskostnader	-39 028	-227 395
	Extern revision	-19 750	-16 875
	Konsultkostnader	0	-48 212
	Medlemsavgifter	-51 600	-51 600
	Föreningsverksamhet	-1 410	0
	Övriga förvaltningskostnader	-11 621	-14 900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-125 609	-361 432
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-201 750	-113 200
	Revisionsarvode	-5 200	-5 200
	Övriga arvoden	-116 790	-167 700
	Sociala avgifter	-78 896	-69 581
	Övriga personalkostnader	-20 373	-20 331
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-423 009	-376 012
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-862 382	-862 392
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 038	-2 038
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-864 420	-864 430
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	183 906	112 084
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 011	4 330
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	198 917	116 414
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 071 761	-1 001 190
	Övriga finansiella kostnader	-560	-560
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 072 321	-1 001 750

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 012 161	80 012 161
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	28 970	28 970
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	80 041 131	80 041 131
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 267 488	-23 405 096
	Årets avskrivningar	-862 382	-862 392
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-25 129 870	-24 267 488
	Utgående redovisat värde	54 911 261	55 773 643
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	130 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	242 000 000	242 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	71 179	71 179
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	71 179	71 179
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 104	-65 066
	Årets avskrivningar	-2 038	-2 038
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-69 142	-67 104
	Utgående redovisat värde	2 037	4 075
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 407 426

1 953 972

Övriga fordringar

109 398

122 205

Summa Övriga fordringar

1 516 824

2 076 177

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,14%	2025-12-30	7 999 952	100 004
Stadshypotek	3,8%	2027-06-01	3 724 092	97 992
Stadshypotek	1,28%	2029-09-30	3 450 000	200 000
Stadshypotek	0,93%	2026-09-30	3 450 000	200 000
Stadshypotek	1,06%	2028-12-01	8 650 000	150 000
SE-Banken Bolån	2,84%	2027-08-28	3 400 000	300 000
Swedbank Hypotek	4,0%	2032-10-25	6 650 000	200 000
Swedbank Hypotek	0,77%	2025-08-25	6 400 000	160 000
			43 724 044	1 407 996

Långfristig del

28 176 100

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 147 992

Lån som ska konverteras inom ett år

14 399 952

Kortfristig del

15 547 944

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

5 650 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,22%

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.

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 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 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 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 Arboraren i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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 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. 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 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 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 provar 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Madeleine Ekelund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Arborraren i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KLAS TAUBERMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 15:30:58



HELENE STANNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 10:41:30



ERICK MORALES ARAYA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 08:49:33



ULF DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 09:30:20



JAKOB LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 09:11:09



MIKAEL OLAUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 10:55:10



JAN ELVERDAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 15:24:58



HENRIK BERNHARTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-17 kl. 08:52:24



MADELEINE EKELUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 18:32:02



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 11:14:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-24 kl. 18:32:44



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 11:14:03



HSB – där möjligheterna bor