

# 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

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

## 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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
<b>Eget kapital</b>	<b>186 532 481</b>	<b>0</b>	<b>-3 439 360</b>	<b>183 093 122</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 123 439
Årets resultat	-3 439 360
<b>Totalt</b>	<b>-11 562 798</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 984 398	5 922 108
Övriga rörelseintäkter	3	110 964	93 722
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 095 363</b>	<b>6 015 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 013 814</b>	<b>-6 625 338</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-918 452</b>	<b>-609 508</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 184	1 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 528 092	-2 929 853
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 520 908</b>	<b>-2 928 084</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 439 360</b>	<b>-3 537 592</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 439 360</b>	<b>-3 537 592</b>

## Balansräkning

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

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		194 090 000	194 090 000
Fond för yttre underhåll		565 920	213 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>194 655 920</b>	<b>194 303 920</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 123 439	-4 233 847
Årets resultat		-3 439 360	-3 537 592
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 562 798</b>	<b>-7 771 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>183 093 122</b>	<b>186 532 481</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	23 136 666
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>23 136 666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 400 129</b>	<b>46 561 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>252 493 251</b>	<b>256 230 911</b>

## Kassaflödesanalys

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

## 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
<b>Summa</b>	<b>5 984 398</b>	<b>5 922 108</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	61 332	93 722
Bidrag	49 632	0
<b>Summa</b>	<b>110 964</b>	<b>93 722</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>592 267</b>	<b>491 364</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer	98 202	102 578
<b>Summa</b>	<b>98 202</b>	<b>102 578</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>1 404 630</b>	<b>1 146 850</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

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

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
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
<b>Summa</b>	<b>182 129</b>	<b>216 626</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	89 998	90 000
Sociala avgifter	21 369	21 793
<b>Summa</b>	<b>111 367</b>	<b>111 793</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

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

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

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	77 183	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 183</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>77 183</b>	<b>0</b>

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
<b>Summa</b>	<b>10 657</b>	<b>5 982</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>297 214</b>	<b>180 666</b>

**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
<b>Summa</b>			<b>68 541 633</b>	<b>68 976 185</b>
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
<b>Summa</b>	<b>630 707</b>	<b>627 673</b>

**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



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 17:12

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 28.04.2026 14:26

**DOCUMENT ID:**

ByoOv70TZI

**ENVELOPE ID:**

SyZcdvQRpZx-ByoOv70TZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Arboristen, 769635-1357 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

17 pages

**SHA-512:**

c1ec36cfd417817de382bb6582ab847856cb4e32a1a54c  
23cf3aa3b1d4f1d2cbb028084b197e1b600e4d874e0d8f  
adfb5ada8656ed48671e949173b799820757

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUN-BRITT ELVIRA SAND IN gunbritt.sandin@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:15 28.04.2026 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.237.237
2. SOFIA HELENA ERIKSSO N sofia.le@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 07:58 29.04.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.123.6
3. Larry Robinson larry.robinson@brfarboristen.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:50 29.04.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.57
4. DAVID NYMAN davidagnyman@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:05 04.05.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.183.163
5. Joakim Sven Fredrik Åhsberg joakim.ahsberg@re-allians.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:12 06.05.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.96.95

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 *Revisorers 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.

### Revisorers 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 17:11

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 28.04.2026 14:26

**DOCUMENT ID:**

BJjODXRT-x

**ENVELOPE ID:**

HkcdP7R6-x-BJjODXRT-x

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 - Brf Arboristen.pdf

3 pages

**SHA-512:**

2b4eb0106b3e5fde94ea448062f0346bffc0cbfcb90736fc  
d07c3d155e48306e146b2e750ab716953bcbd61fd1a71  
6fe8f992c8c596eb9b6ec941ad98190944c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Sven Fredrik Åhsberg	Signed	06.05.2026 17:11	eID	Swedish BankID
joakim.ahsberg@re-allians.se	Authenticated	06.05.2026 17:11	Low	IP: 4.223.96.95

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed