



# ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Arborraren



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ARBORRAREN I GÖTEBORG**

Org. Nr: 757200-9434

**får härmed avge årsredovisning för föreningens**

**verksamhet under räkenskapsåret**

**2019.01.01 - 2019.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Arborraren i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Källtorp 95:1 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 142 st lägenheter och 36 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 7 831 kvm.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Ernst Torulfsgatan 13-23.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

*Föreningens 142 st bostäder fördelar sig enligt följande:*

*26 st 1 r o k*

*84 st 2 r o k*

*23 st 3 r o k*

*9 st 4 r o k*

Föreningen är upplåten med tomträtt och avtalet löper ut 2021-09-30.

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna med 2%.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 1% den 2020-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 980 kr/m<sup>2</sup>.

Fortsatt arbete med GDPR.

### Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Trädgårdsdagar har genomförts.

Fortsatt förberedelserna inför balkongrenovering för gamla delen.

Två stämmobeslut har genomförts om att balkongerna skall byggas ut.

Det gäller den gamla delen. Offerter kommer tas in under 2020.

Eventuella inglasningar får medlemmarna själva bekosta.

Radonåtgärder och mätningar är utförda i gamla delen.

Systematiskt brandskyddsarbete.

Övrigt underhåll av löpande karaktär såsom tvättmaskiner, ytterdörrar och expansionskärl.

Underhållsarbete utav tak och hängrännor har utförts.

Gymrummet har färdigställts.

### Under året har följande reparationer gjorts

Reparationer på fastigheterna avseende vattenskador, markarbeten, tak och fasader. <sup>H)</sup>

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2019. I stämman deltog 42 medlemmar varav 42 var röstberättigade.

En extra stämma avseende balkongrenovering hölls den 27/5 2019.  
I stämman deltog 58 medlemmar varav 57 röstberättigade samt 4 fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 174 (170) medlemmar.

Under året har 17 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Marko Bukvic    | ordförande             |
| Sarah Hultén    | vice ordförande        |
| Ulf Dahlgvist   | sekreterare            |
| Lina Nilsson    | ledamot                |
| Mikael Olausson | ledamot                |
| Helene Stanne   | ledamot                |
| Susanne Iljin   | ledamot                |
| Jan Elverdam    | utsedd av HSB-förening |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Sarah Hultén, Ulf Dahlgvist, Lina Nilsson och Mikael Olausson.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden inkl. konstituerande möte.

Firmatecknare har varit Marko Bukvic, Sarah Hultén, Helene Stanne och Ulf Dahlgvist, två i förening.

Revisorer har varit Annelie Kärrman med Gerty Wallsby som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Marko Bukvic med övriga styrelseledamöter som suppleanter.

Valberedning har varit Laila Björn och Ann-Christine Hagelin vald av stämman.

### HUSOMBUD:

|        |                                                                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hus 13 | Helene Stanne                                                                                       |
| Hus 15 | Berit Thunman                                                                                       |
| Hus 17 | Laila Björn                                                                                         |
| Hus 19 | Katarina Byström                                                                                    |
| Hus 21 | Siv Eidegård                                                                                        |
| Hus 23 | Margareta Sabel  |

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                            | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning tkr                        | 7 977  | 7 847  | 7 797  | 7 518  | 7 504  |
| Resultat efter<br>finansiella poster tkr   | 1 969  | 1 715  | -2 744 | 674    | 154    |
| Balansomslutning tkr                       | 66 312 | 65 546 | 65 151 | 68 844 | 69 279 |
| Årsavgiftsnivå för<br>bostäder, kr per kvm | 970    | 951    | 951    | 942    | 942    |
| Underhållsfond tkr                         | 7 512  | 3 801  | 2 680  | 6 002  | 5 929  |
| Soliditet i %                              | 22     | 19     | 20     | 20     | 19     |

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

|                                   | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>        |                            |                                                                         |                           |                            |
| Inbetalda insatser                | 215 374                    | 0                                                                       | 0                         | 215 374                    |
| Upplåtelseavgifter                | 5 907 420                  | 0                                                                       | 0                         | 5 907 420                  |
| Fond för yttre underhåll          | 3 800 977                  | 2 800 000                                                               | 910 780                   | 7 511 757                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b>    | <b>9 923 771</b>           | <b>2 800 000</b>                                                        | <b>910 780</b>            | <b>13 634 551</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>         |                            |                                                                         |                           |                            |
| Balanserat resultat               | 1 122 665                  | -1 085 208                                                              | -910 780                  | -873 324                   |
| Årets resultat                    | 1 714 792                  | -1 714 792                                                              | 1 968 757                 | 1 968 757                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust</b> | <b>2 837 457</b>           | <b>-2 800 000</b>                                                       | <b>1 057 977</b>          | <b>1 095 433</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>           | <b>12 761 226</b>          | <b>0</b>                                                                | <b>1 968 757</b>          | <b>14 729 984</b>          |

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 183 000 kr samt disposition ur med 272 220 kr. 

## RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | -873 324         |
| Årets resultat      | 1 968 757        |
|                     | <b>1 095 433</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Extra avsättning till underhållsfond | 1 000 000                       |
| Balanserat resultat                  | 95 433                          |
|                                      | <b>1 095 433</b> <sup>(1)</sup> |

**Hsb Brf Arborraren i Göteborg**

|                                                |        | <b>2019-01-01</b> | <b>2018-01-01</b> |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
|                                                |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 7 977 278         | 7 847 288         |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 18 013            | 20 785            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>7 995 291</b>  | <b>7 868 073</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                   |                   |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -3 450 668        | -3 778 291        |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -272 220          | -62 277           |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -275 202          | -255 154          |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -331 319          | -298 051          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -913 144          | -913 144          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-5 242 553</b> | <b>-5 306 917</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>2 752 738</b>  | <b>2 561 156</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 4 727             | 3 955             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -788 708          | -850 319          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-783 981</b>   | <b>-846 364</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>1 968 757</b>  | <b>1 714 792</b>  |

**Hsb Brf Arborraren i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 59 314 371 60 227 515

Inventarier

Not 12 0 0

59 314 371 60 227 515

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**59 314 871 60 228 015****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 1 983 1 722

Övriga fordringar

Not 15 2 011 145 3 158 051

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 226 520 407 876

2 239 648 3 567 649

Kortfristiga placeringar

Not 17 4 750 000 1 750 000

Kassa och bank

7 773 32

Summa omsättningstillgångar

**6 997 421 5 317 681****Summa tillgångar****66 312 292 65 545 696** m

**Hsb Brf Arborraren i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

6 122 794

6 122 794

Underhållsfond

7 511 757

3 800 977

---

13 634 551

---

9 923 771*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-873 324

1 122 665

Årets resultat

1 968 757

1 714 792

---

1 095 433

---

2 837 457

Summa eget kapital

**14 729 984****12 761 228****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

49 106 029

50 214 025

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

1 107 996

1 107 996

Leverantörsskulder

218 378

525 170

Skatteskulder

7 258

16 560

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

0

7 616

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 142 647

913 103

---

2 476 279

---

2 570 445

Summa skulder

**51 582 308****52 784 470****Summa Eget kapital och skulder****66 312 292****65 545 697**



## Hsb Brf Arborraren i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 110 år.

Byggnader gamla delen 75 år

Byggnader nya delen 100 år.

#### Ombyggnader

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan och grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Sophus 50 år

Belysning 10 år

Radonsänkande åtgärder 30 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 16 825 165 kr (16 825 165 kr).

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. <sup>R)</sup>



## Hsb Brf Arborraren i Göteborg

| Noter         |                                                     | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b>  | <b>Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
|               | Årsavgifter                                         | 7 595 832                | 7 446 900                |
|               | Hyror                                               | 115 200                  | 117 484                  |
|               | Övriga intäkter                                     | 266 246                  | 282 904                  |
|               |                                                     | <b>7 977 278</b>         | <b>7 847 288</b>         |
| <b>Not 2</b>  | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
|               | Övriga intäkter*                                    | <b>18 013</b>            | <b>20 785</b>            |
|               | *Varav återbäring Länsförsäkringar                  | 7 423                    | 10 664                   |
| <b>Not 3</b>  | <b>Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
|               | Fastighetsskötsel och lokalvård                     | 376 934                  | 410 886                  |
|               | Reparationer                                        | 204 981                  | 287 901                  |
|               | El                                                  | 196 663                  | 169 408                  |
|               | Uppvärmning                                         | 847 712                  | 920 146                  |
|               | Vatten                                              | 322 298                  | 238 583                  |
|               | Sophämtning                                         | 249 917                  | 246 029                  |
|               | Övriga avgifter                                     | 134 526                  | 125 358                  |
|               | Förvaltningsarvoden                                 | 340 945                  | 573 363                  |
|               | Tomträttsavgäld                                     | 495 000                  | 495 000                  |
|               | Övriga driftskostnader                              | 281 692                  | 311 617                  |
|               |                                                     | <b>3 450 668</b>         | <b>3 778 291</b>         |
| <b>Not 4</b>  | <b>Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
|               | Byggnad invändigt                                   | 0                        | 62 277                   |
|               | VVS                                                 | 165 938                  | 0                        |
|               | Byggnad utvändigt                                   | 106 282                  | 0                        |
|               |                                                     | <b>272 220</b>           | <b>62 277</b>            |
| <b>Not 5</b>  | <b>Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
|               | Fastighetsskatt                                     | 195 534                  | 189 854                  |
|               | Medlemsavgifter                                     | 48 600                   | 48 600                   |
|               | Övriga externa kostnader                            | 31 068                   | 16 700                   |
|               |                                                     | <b>275 202</b>           | <b>255 154</b>           |
| <b>Not 6</b>  | <b>Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
|               | <b>Förtroendevalda</b>                              |                          |                          |
|               | Styrelsearvode                                      | 64 400                   | 45 500                   |
|               | Sammanträdesersättningar                            | 89 600                   | 90 500                   |
|               | Revisorsarvode                                      | 4 500                    | 4 500                    |
|               | Löner och andra ersättningar                        | 99 345                   | 86 474                   |
|               | Sociala kostnader                                   | 60 474                   | 57 331                   |
|               | Kurser och konferenser                              | 13 000                   | 13 746                   |
|               |                                                     | <b>331 319</b>           | <b>298 051</b>           |
| <b>Not 7</b>  | <b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|               | Byggnader och ombyggnader                           | 913 144                  | 913 144                  |
|               |                                                     | <b>913 144</b>           | <b>913 144</b>           |
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
|               | Övriga ränteintäkter                                | 4 727                    | 3 955                    |
|               |                                                     | <b>4 727</b>             | <b>3 955</b>             |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder                 | 787 490                  | 847 834                  |
|               | Räntekostnader kortfristiga skulder                 | 304                      | 0                        |
|               | Övriga finansiella kostnader                        | 914                      | 2 485                    |
|               |                                                     | <b>788 708</b>           | <b>850 319</b>           |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>                               |                          |                          |
|               | Redovisat resultat                                  | <b>1 968 757</b>         | <b>1 714 792</b>         |
|               | Avsättning till underhållsfond                      | -1 183 000               | -1 183 000               |
|               | Disposition ur underhållsfond                       | 272 220                  | 62 277                   |
|               | Resultat efter underhållspåverkan                   | 1 057 977                | 594 069                  |



## Hsb Brf Arborraren i Göteborg

| Noter                                                      | 2019-12-31        | 2018-12-31        |        |           |           |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------|-----------|-----------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                           |                   |                   |        |           |           |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 80 073 151        | 80 073 151        |        |           |           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 80 073 151        | 80 073 151        |        |           |           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -19 845 636       | -18 932 492       |        |           |           |
| Årets avskrivningar                                        | -913 144          | -913 144          |        |           |           |
| Utgående avskrivningar                                     | -20 758 780       | -19 845 636       |        |           |           |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                             | <b>59 314 371</b> | <b>60 227 515</b> |        |           |           |
| <b>Markanläggningar</b>                                    |                   |                   |        |           |           |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 28 970            | 28 970            |        |           |           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 28 970            | 28 970            |        |           |           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -28 970           | -28 970           |        |           |           |
| Utgående avskrivningar                                     | -28 970           | -28 970           |        |           |           |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |        |           |           |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>59 314 371</b> | <b>60 227 515</b> |        |           |           |
| Taxeringsvärde för Kålltorp 95:1                           |                   |                   |        |           |           |
| Byggnad - bostäder                                         | 100 000 000       | 90 000 000        |        |           |           |
|                                                            | 100 000 000       | 90 000 000        |        |           |           |
| Mark - lokaler                                             | 110 000 000       | 68 400 000        |        |           |           |
|                                                            | 110 000 000       | 68 400 000        |        |           |           |
| Taxeringsvärde totalt                                      | 210 000 000       | 158 400 000       |        |           |           |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                  |                   |                   |        |           |           |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 157 114           | 157 114           |        |           |           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 157 114           | 157 114           |        |           |           |
| Ingående avskrivningar                                     | -157 114          | -157 114          |        |           |           |
| Utgående avskrivningar                                     | -157 114          | -157 114          |        |           |           |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |        |           |           |
| <b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                   |                   |        |           |           |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                             | 500               | 500               |        |           |           |
| <b>Not 14 Kundfordringar</b>                               |                   |                   |        |           |           |
| Hyses och avgiftsfordringar                                | 1 983             | 1 722             |        |           |           |
|                                                            | 1 983             | 1 722             |        |           |           |
| <b>Not 15 Övriga fordringar</b>                            |                   |                   |        |           |           |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                       | 2 007 151         | 3 154 311         |        |           |           |
| Skattekonto                                                | 2 112             | 3 507             |        |           |           |
| Handkassa                                                  | 1 882             | 233               |        |           |           |
|                                                            | 2 011 145         | 3 158 051         |        |           |           |
| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |        |           |           |
| Förutbetalda kostnader                                     | 225 319           | 407 436           |        |           |           |
| Upplupna intäkter                                          | 1 201             | 440               |        |           |           |
|                                                            | 226 520           | 407 876           |        |           |           |
| <b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>                     |                   |                   |        |           |           |
| Placeringstyp                                              | Startdatum        | Oms. datum        | Löptid | Ränta     | Belopp    |
| HSB Göteborg                                               | 2019-12-01        | 2020-02-29        | 3 mån  | 0,20%     | 500 000   |
| HSB Göteborg                                               | 2019-10-31        | 2020-01-31        | 3 mån  | 0,20%     | 500 000   |
| HSB Göteborg                                               | 2019-11-26        | 2020-02-29        | 3 mån  | 0,20%     | 1 000 000 |
| HSB Göteborg                                               | 2019-11-26        | 2020-02-29        | 3 mån  | 0,20%     | 1 000 000 |
| HSB Göteborg                                               | 2019-10-31        | 2020-04-30        | 6 mån  | 0,25%     | 750 000   |
| HSB Göteborg                                               | 2019-11-26        | 2020-05-31        | 6 mån  | 0,25%     | 1 000 000 |
|                                                            |                   |                   |        |           | 4 750 000 |
| Fastränteplacering                                         |                   |                   |        | 4 750 000 | 1 750 000 |
|                                                            |                   |                   |        | 4 750 000 | 1 750 000 |



## Hsb Brf Arborraren i Göteborg

## Noter

2019-12-31

2018-12-31

## Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut     | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|------------------|------------|-------|------------|------------|----------------------|
| SE-Banken Bolån  | 33131607   | 1,79% | 2024-08-28 | 4 900 000  | 300 000              |
| SE-Banken Bolån  | 40383905   | 1,22% | 2021-09-28 | 8 375 000  | 100 000              |
| Stadshypotek     | 251903     | 1,68% | 2020-12-30 | 9 400 000  | 150 000              |
| Stadshypotek     | 397410     | 1,32% | 2022-12-30 | 8 524 973  | 100 004              |
| Stadshypotek     | 421954     | 1,27% | 2023-06-01 | 4 214 052  | 97 992               |
| Swedbank Hypotek | 2855289993 | 0,77% | 2025-08-25 | 7 200 000  | 160 000              |
| Swedbank Hypotek | 2856868266 | 1,95% | 2022-10-25 | 7 600 000  | 200 000              |
|                  |            |       |            | 50 214 025 | 1 107 996            |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

49 106 029

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

44 674 045

## Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar  
Varav frigjorda

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| 80 209 000        | 80 209 000        |
| -12 309 000       | -12 309 000       |
| <b>67 900 000</b> | <b>67 900 000</b> |

## Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 107 996

1 107 996

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

|                     |          |              |
|---------------------|----------|--------------|
| Källskatt           | 0        | 3 720        |
| Arbetsgivaravgifter | 0        | 3 896        |
|                     | <b>0</b> | <b>7 616</b> |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                  |                |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 48 753           | 71 651         |
| Övriga upplupna kostnader       | 432 645          | 215 247        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 661 249          | 626 205        |
|                                 | <b>1 142 647</b> | <b>913 103</b> |

Göteborg 2/3 2020  
Helen Stanne  
Jan Elverdam  
Lina Nilsson  
Marko Bukvic  
Mikael Olausson  
Sarah Hultén  
Susanne Iljin  
Ulf DahlqvistVår revisionsberättelse har 01-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning  
Annelie Kärrman  
Av föreningen vald revisor  
Malin Johansson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Brf Arborraren i Göteborg, org.nr. 757200-9434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Arborraren i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerna 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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.

### Revisorerna 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 Brf Arborraren i Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

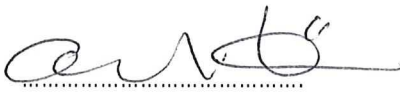
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

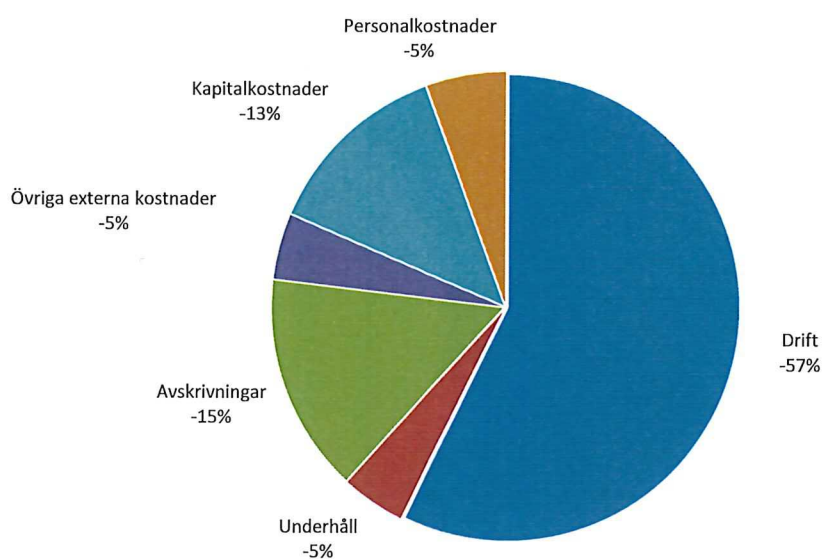
Göteborg den 4/3 2020

  
.....  
Malin Johansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Annelie Kärrman  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

