

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Arboristen

Org.nr. 769635-1357

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-08-17. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-03-19. Föreningen har sitt säte i Uppsala. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ultuna 2:24 i Uppsala.

Föreningen färdigställdes 2022 och inflyttning skedde under året.

Fastigheten består av 90 lägenheter, fördelat på 2 hus, samtliga upplåtna med bostadsrätt, om totalt 5 348 kvm.

Till varje lägenhets finns ett vindsförråd, i fastigheten finns cykelförvaring, barnvagnsrum samt 3 föreningslokaler samt 3 extra förråd för uthyrning. Föreningen har tillgång till 47 parkeringsplatser, varav 11 st är med laddstolpe och 11 st med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

33 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

30 st 3 r rum och kök

13 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2024.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Händelser under verksamhetsåret

Avgifterna höjdes den 1 januari 2023 med 10%. På grund av fortsatt ökade kostnader beslutade styrelsen att höja avgifterna med 5% från den 1 juli 2023.

Två av lånen hade villkorsändringsdag under 2023. Det första lånet med en ränta på 3,15% fram till 230210 då styrelsen beslutade att binda om det på 3 år med en ränta på 4,18%. Det andra lånet förföll 231110. Fram till dess löpte det med en ränta på 3,92%. Styrelsen beslutade att inte binda på dåvarande räntenivå utan låta det löpa med 3 månades rörlig ränta, tills räntenivån blir lägre, samt att börja amortera på det lånet.

Styrelsen beslutade att från den 1 april 2023, i enlighet med stadgarna, ta ut pantsättningsavgift på 1% av gällande prisbasbelopp samt att ta ut överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut med 10% av prisbasbeloppet.

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2023-02-16:

Toni Lahdo, Ledamot Ordförande

Lars-Erik Örde, Ledamot

Hans Svedberg, Ledamot

Andreas Eriksson, Ledamot

Ann-Charlotte Henningsson, Suppleant

Gerty Pettersson, Suppleant

Brf Arboristen

Org.nr. 769635-1357

Styrelsen har haft följande sammansättning efter extra föreningsstämma 2023-02-16:

Jonas Helander, Ordförande
Larry Robinson, Ledamot
Ann-Charlotte Henningsson, Ledamot
Jose Luis Gutierrez Villanueva, Ledamot
Gun-Britt Sandin, Ledamot
Andreas Eriksson, Suppleant
Tommy Nargell, Suppleant
Fredrik Klingspor, Suppleant t.o.m. 2023-11-12 p.g.a utflytt.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 där samtliga i styrelsen omvaldes.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter gemensamt.

Teknisk utredning och underhållsplan för 30 år är upprättad av Densia AB 2023-04-24.

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning med Besqab.

Fastighetsskötsel med Bygårdar.

Händelser efter verksamhetsåret

För att täcka ökade kostnader för räntor och amortering samt allmän kostnadsökning beslutade styrelsen att höja avgifterna med 11% från den 1 januari 2024. Byte av leverantörer från den 1 januari 2024 för ekonomisk förvaltning till Simpleko AB och för fastighetsskötsel FF Nord AB.

Årets resultat

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på drygt 200 tkr, vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

De avgiftshöjningar som är genomförda är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Företagets säte är Uppsala.

Brf Arboristen

Org.nr. 769635-1357

Flerårsjämförelse*

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 264 890	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-4 019 927	0	0	0	0
Soliditet (%)	73,0	73,2	1,3	1,3	0
Årsavgift per m2	885,00				
Årsavg andel tot rörelseint (%)	84,10				
Skuldsättning per m2 - 1	12 902				
Skuldsättning per m2 -2	12 962				
Sparande per m2	39				
Räntekänslighet %	16				
Energikostnad per m2	132				

*Definitioner av nyckeltal

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	150
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	149

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	194 090 000	3 690 000	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			213 920		-213 920
Årets förlust					-4 019 927
Belopp vid årets utgång	194 090 000	3 690 000	213 920	0	-4 233 847

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-213 920
årets förlust	-4 019 927
	-4 233 847
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-4 233 847
	-4 233 847

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>5 264 890</u>	<u>0</u>
		5 264 890	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-2 066 462	0
Övriga externa kostnader	3	-53 799	0
Personalkostnader		-103 159	0
Avkrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-4 230 007</u>	<u>0</u>
		-6 453 427	0
Rörelseresultat		-1 188 537	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 831 390</u>	<u>0</u>
		-2 831 390	0
Resultat efter finansiella poster		-4 019 927	0
Årets resultat		<u>-4 019 927</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	259 169 993	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	263 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		259 169 993	263 400 000
Summa anläggningstillgångar		259 169 993	263 400 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		109 083	3 450
Övriga fordringar	6	384 061	8 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 542	0
Summa kortfristiga fordringar		582 686	12 241
Kassa och bank			
Kassa och bank		702 532	1 598 134
Summa kassa och bank		702 532	1 598 134
Summa omsättningstillgångar		1 285 218	1 610 375
SUMMA TILLGÅNGAR		260 455 211	265 010 375

Brf Arboristen

Org.nr. 769635-1357

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och Upplåtelseavgifter		194 090 000	194 090 000
Fond för yttre underhåll		213 920	0
Summa bundet eget kapital		194 303 920	194 090 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-213 920	0
Årets resultat		-4 019 927	0
Summa fritt eget kapital		-4 233 847	0
Summa eget kapital		190 070 073	194 090 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	46 273 333	23 136 667
Summa långfristiga skulder		46 273 333	23 136 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,8	23 049 904	46 273 333
Leverantörsskulder		40 304	480 727
Aktuell skatteskuld		384 000	604 860
Övriga skulder	8	22 270	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	615 327	424 788
Summa kortfristiga skulder		24 111 805	47 783 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 455 211	265 010 375

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 188 537	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 230 007	0
Erlagd ränta		-2 831 390	0
Betald fastighetsskatt		-220 860	384 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 780	384 000
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-105 633	-3 450
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-464 812	293 183
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-440 423	-1 369 273
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		212 809	-157 695 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-808 839	-158 390 752
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-105 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-105 300 000
Finansieringsverksamheten			
Inbetada insatser		0	191 940 000
Upptagna långfristiga lån		0	69 410 000
Amortering långfristiga lån		-86 763	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-86 763	261 350 000
Förändring av likvida medel		-895 602	-2 340 752
Likvida medel vid årets början		1 598 134	3 938 886
Likvida medel vid årets slut		702 532	1 598 134

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar / innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Värme och Sanitet (VS),	
El, Ventilation, Hiss etc,	
Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	4 425 940	0
	P-platser	452 850	0
	El & Varmvatten	330 241	0
	Övriga intäkter	55 859	0
		<u>5 264 890</u>	<u>0</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Revision	38 000	0
	Bankkostnader	4 454	0
	Bostadsrätterna	7 520	0
	Övriga kostnader	3 825	0
		<u>53 799</u>	<u>0</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	263 400 000	158 100 000
	Inköp	0	105 300 000
	Omklassificeringar	-263 400 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>263 400 000</u>
	Utgående redovisat värde	0	263 400 000

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Omklassificeringar	263 400 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 400 000	0
	Årets avskrivningar	-4 230 007	0
	Utgående redovisat värde	<u>259 169 993</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde byggnader	221 169 993	0
	Redovisat värde mark	<u>38 000 000</u>	<u>0</u>
		259 169 993	0

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	216 000 000	96 000 000
varav byggnader:	64 000 000	32 000 000

Not 6	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Entreprenör	0	8 791
	Skattekontot	384 061	
		<u>384 061</u>	<u>8 791</u>

NOTER

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>46 273 333</u>	<u>46 273 333</u>
		46 273 333	23 136 667
			69 410 000
	SBAB 32797717 23 136 667 4,15% 2025-11-12		
	SBAB 32797776 23 049 904 4,71% 2024-11-11		
	SBAB 32797784 23 136 666 4,18% 2026-03-17		
Not 8	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Personalskatt	9 000	0
	Arbetsgivaravgifter	13 270	0
	Amortering inom 1 år	<u>23 049 904</u>	<u>0</u>
		23 072 174	0
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Revisionsarvode	38 000	22 000
	Månadsavgifter	415 324	402 788
	Fastighetsskötsel	18 958	0
	EL	49 210	0
	Fjärrvärme	<u>93 835</u>	<u>0</u>
		615 327	424 788
Övriga noter			
Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	69 865 000	69 865 000

Brf Arboristen

Org.nr. 769635-1357

Uppsala, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jose Luis Gutierrez
Styrelseledamot

Gun-Britt Sandin
Styrelseledamot

Jonas Helander
Styrelseledamot
Ordförande

Ann-Charlotte Henningsson
Styrelseledamot

Larry Robinson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Jonas Helander
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-23 13:50:46 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5c30aec2102f4b85a7a8ad523875c5e9

Underskrift 2

Namn: Jose Luis Gutierrez
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-23 19:04:12 GMT+02:00
Transaktions-ID: 022a55d07b24463a8e299fd3091f2820

Underskrift 3

Namn: Ann-Charlotte Henningsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-24 10:22:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: 805619529ca249dfa0e3089bda325e37

Underskrift 4

Namn: Larry Robinson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-24 18:49:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 880d1e94805a4204bf0aa7bc8664a02e

Underskrift 5

Namn: Gun-Britt Sandin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-24 20:44:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: 0e223ba09e0a43118a78dfc8dbf4e1c8

Underskrift 6

Namn: Pontus Ohlsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-27 06:09:29 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2e2ffafe3b32479ba3cd158d417b6238

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arboristen, org.nr 769635-1357.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arboristen för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Arboristen för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PONTUS OHLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 01d07ef2e25472[...]254abe2426272

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-27 04:36:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**