



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Arsenalsgatan 10

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. 16</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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
INOM VALLGRAVEN 41:10	2010	GÖTEBORG

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1977.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 1 995 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 995 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Christina Coupland	Ordförande
Charles Jayakoddy	Ledamot
Karl Eberth	Ledamot
Lennart Allinger	Ledamot
Marcus Andersson	Ledamot

### Valberedning

Petra Hellman (sammankallande)  
Christoffer Ahlin

## Revisorer

Mikael Thorell Auktoriserad revisor Revisionsbolaget Trirev

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-30. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Försäkring Trygg-Hansa

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har en ekonomisk prognos för kommande 20 år baserad på underhållsplan och konservativa antaganden om kostnadsutveckling.

Föreningen tog upp nytt lån om 600 KSEK i början av räkenskapsåret för att täcka kostnader för reparation av fuktskada som orsakats av bristfälligt utförande av tätskikt m.m. i samband med vindsentreprenaden 2015. Ersättning om ca 70% av kostnaderna betalades ut i november 2025 av entreprenörens försäkringsbolag.

Amortering om 50 KSEK per kvartal återupptogs vid halvårsskiftet efter att pausats under en period tiden då räntan varit hög. Ytterligare 150 KSEK amorterades efter ersättning för fuktskada utbetalats.

Ökade kostnader för taxebundna avgifter och behov av att skapa en buffert för framtida underhåll och reparationer föranledde styrelsen att höja årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8% och 2025-10-01 med 12%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Trygg-Hansa.

### Övriga uppgifter

Under året har gårdsgruppen arrangerat vårstädning och adventsfirande.

Enbart mindre underhållsåtgärder genomförts. Den milda vintern gjorde att planerad trimning av värmesystemet inte kunde genomföras och fick skjutas fram till februari/mars 2026.

Garantibesiktning från fasadrenovering 2020 har genomförts, endast mindre sprickor i mjuka fogar upptäcktes, vilka åtgärdades inom garantin.

Föreningen har haft fuktskador att hantera:

- Läckande takterrass i syd. Reparation påbörjades 2024 och färdigställdes under 2025.

- Läckande trycksatt ledning som orsakade vattenskada i lägenhet på bottenplan. Kostnaden täckes av vår fastighetsförsäkring.

- I samband med tvätt av takterrass i norr upptäcktes röta under tätskikt. Det är åtgärdat och det visade sig att det är samma bristfälliga utförande som på takterrass i söderläge. Föreningen har framställt krav till entreprenören om ersättning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser avseende 4 bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 510 914	1 344 090	1 228 252	1 152 849
Resultat efter fin. poster	-44 578	-1 262 841	-458 130	-172 457
Soliditet (%)	65	65	66	66
Yttre fond	692 804	793 649	860 980	760 549
Taxeringsvärde	53 000 000	64 800 000	64 800 000	64 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	702	628	571	533
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,7	86,4	86,0	85,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 059	10 870	10 870	10 951
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 272	10 096	10 096	10 172
Sparande / kvm totalyta, kr	227	-253	151	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	16	15	10
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	127	94	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	38	35	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	180	144	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	3,03	1,90	0,97
Räntekänslighet (%)	15,74	17,32	19,05	20,53

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Summan av underhåll och avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 793 755	-	-	41 793 755
Upplåtelseavgifter	12 595 678	-	-	12 595 678
Fond, yttre underhåll	793 649	-259 845	159 000	692 804
Kapitaltillskott	1 166 250	-	-	1 166 250
Balanserat resultat	-16 901 295	-1 002 996	-159 000	-18 063 291
Årets resultat	-1 262 841	1 262 841	-44 578	-44 578
<b>Eget kapital</b>	<b>38 185 196</b>	<b>0</b>	<b>-44 578</b>	<b>38 140 619</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 904 291
Årets resultat	-44 578
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 000
<b>Totalt</b>	<b>-18 107 868</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-18 107 868</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	1 510 914	1 344 090
Övriga rörelseintäkter	3	439 220	2 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 950 134</b>	<b>1 346 744</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-784 932	-1 396 612
Övriga externa kostnader	9	-110 193	-76 374
Personalkostnader	10	-31 794	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 724	-497 724
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 424 642</b>	<b>-2 003 565</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>525 491</b>	<b>-656 821</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 149	4 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-572 218	-610 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-570 069</b>	<b>-606 020</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-44 578</b>	<b>-1 262 841</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-44 578</b>	<b>-1 262 841</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	58 337 828	58 835 552
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 337 828</b>	<b>58 835 552</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>58 337 828</b>	<b>58 835 552</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 371	0
Övriga fordringar	13	617 880	225 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 729	29 298
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>647 980</b>	<b>254 787</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>647 980</b>	<b>254 787</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 985 808</b>	<b>59 090 338</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 555 683	55 555 683
Fond för yttre underhåll		692 804	793 649
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 248 487</b>	<b>56 349 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 063 291	-16 901 295
Årets resultat		-44 578	-1 262 841
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 107 868</b>	<b>-18 164 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 140 619</b>	<b>38 185 196</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 160 000	9 142 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 160 000</b>	<b>9 142 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 332 500	11 000 000
Leverantörsskulder		55 714	278 156
Skatteskulder		4 412	3 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	292 563	481 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 685 189</b>	<b>11 762 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 985 808</b>	<b>59 090 338</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>525 491</b>	<b>-656 821</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	497 724	497 724
	<b>1 023 215</b>	<b>-159 097</b>
Erhållen ränta	2 149	4 154
Erlagd ränta	-574 698	-623 212
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>450 666</b>	<b>-778 155</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-896	6 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-407 473	503 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42 297</b>	<b>-268 958</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-250 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>350 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>392 297</b>	<b>-268 958</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>217 295</b>	<b>486 252</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>609 592</b>	<b>217 295</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Arsenalsgatan 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	93år
Vindsombyggnad	80år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 293 867	1 163 148
Hysesintäkter bostäder	195 780	178 740
Nycklar/lås vidarefakturering	500	0
Pantsättningsavgift	7 056	573
Överlåtelseavgift	5 880	1 433
Administrativ avgift	0	196
Vidarefakturerade kostnader	7 831	0
Öres- och kronutjämning	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>1 510 914</b>	<b>1 344 090</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4	0
Försäkringsersättning	434 444	0
Återbäring försäkringsbolag	4 772	2 654
<b>Summa</b>	<b>439 220</b>	<b>2 654</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	29 471	29 409
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 125
Brandskydd	0	6 144
Gemensamma utrymmen	0	2 730
Serviceavtal	5 311	5 101
Förbrukningsmaterial	2 548	1 875
<b>Summa</b>	<b>39 734</b>	<b>52 710</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	80	0
Tvättstuga	0	9 742
Trapphus/port/entr	0	2 921
VVS	0	6 238
Elinstallationer	0	5 667
Hissar	7 140	22 696
Balkonger/altaner	180 730	0
Vattenskada	72 354	556 083
<b>Summa</b>	<b>260 304</b>	<b>603 347</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	259 845
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>259 845</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	30 529	31 737
Uppvärmning	201 860	252 573
Vatten	93 199	75 300
Sophämtning/renhållning	45 352	43 491
<b>Summa</b>	<b>370 940</b>	<b>403 101</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 084	45 009
Självrisk	34 390	0
Fastighetsskatt	34 480	32 600
<b>Summa</b>	<b>113 954</b>	<b>77 609</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	5 411	4 327
Revisionsarvoden extern revisor	21 094	18 750
Fritids och trivselkostnader	11 442	8 043
Föreningskostnader	7 303	9 590
Förvaltningsarvode enl avtal	27 122	26 023
Överlåtelsekostnad	8 232	1 433
Pantsättningskostnad	10 584	573
Korttidsinventarier	1 985	400
Administration	3 504	2 655
Vidarefakturerade kostnader	7 828	0
Bostadsrätterna Sverige	4 580	4 580
<b>Summa</b>	<b>110 193</b>	<b>76 374</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 794	7 855
<b>Summa</b>	<b>31 794</b>	<b>32 855</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	572 218	610 093
Dröjsmålsränta	0	81
<b>Summa</b>	<b>572 218</b>	<b>610 174</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	65 155 364	65 155 364
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>65 155 364</b>	<b>65 155 364</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 319 812	-5 822 088
Årets avskrivning	-497 724	-497 724
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 817 536</b>	<b>-6 319 812</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>58 337 828</b>	<b>58 835 552</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 481 402</i>	<i>19 481 402</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>	<b>53 000 000</b>	<b>64 800 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 288	8 194
Transaktionskonto	210 537	177 286
Borgo räntekonto	399 055	40 009
<b>Summa</b>	<b>617 880</b>	<b>225 489</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 399	5 544
Förutbet försäkr premier	21 330	23 754
<b>Summa</b>	<b>26 729</b>	<b>29 298</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-09-01	2,76 %	3 800 000	3 800 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,79 %	1 950 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-09-01	2,76 %	2 410 000	2 410 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,57 %	2 932 500	2 932 500
Handelsbanken	2026-01-02	2,79 %	450 000	
Handelsbanken	2029-03-01	2,99 %	4 950 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,40 %	4 000 000	4 000 000
Summa			20 492 500	20 142 500
Varav kortfristig del			<b>9 332 500</b>	<b>11 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 492 500 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
Upplupna kostnader	275	209 205
Uppl kostnad Städning entrepr	4 125	2 625
Uppl kostn el	3 010	3 407
Uppl kostnad Värme	25 072	27 747
Uppl kostnad Extern revisor	13 562	13 562
Uppl kostn räntor	65 640	68 120
Uppl kostn vatten	15 682	5 998
Uppl kostnad Sophämtning	3 855	3 355
Uppl kostnad arvoden	20 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbet hyror/avgifter	135 058	120 997
<b>Summa</b>	<b>292 563</b>	<b>481 300</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Trimning av värmesystemet har genomförts under februari/mars 2026. För att förbättra flödet i systemet har en ny cirkulationspump installerats. Diskussion om ytterligare ersättning för bristfälligt utförande har förts med entreprenören för vindsentreprenaden, MVB, och med deras försäkringsbolag sedan hösten 2024. Styrelsen beslutade i slutet av mars 2026 att inte driva ärendet vidare till kronofogde och domstol. Den ekonomiska risken för att anlita juridiskt ombud i kombination med begränsad rättshjälp i fastighetsförsäkringen bedömdes för stor.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Christina Coupland  
Ordförande

---

Charles Jayakoddy  
Ledamot

---

Karl Eberth  
Ledamot

---

Lennart Allinger  
Ledamot

---

Marcus Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Revisionsbolaget Trirev  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 17:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 11.05.2026 13:24

**DOCUMENT ID:**

B1g6K3E1kze

**ENVELOPE ID:**

H1TK341kfl-B1g6K3E1kze

**DOCUMENT NAME:**

Brf Arsenalsgatan 10, 769606-5494 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

25fdb6369ad3653ca57ba09ae120e444e65e91d5da2c86938edb6618935295bc8f2f0e78061a20df160c050797c2c434a150d8e2b53c9e84204fb95ba0a06fe1

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. Christina Coupland christina.coupland@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:30 11.05.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.216.19
2. LENNART ALLINGER lennart.allinger@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:04 11.05.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.199.194
3. CHARLES JAYAKODDY charles@jayakoddy.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:17 11.05.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.202
4. KARL EBERTH karl.eberth@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:41 11.05.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.226.18
5. MARCUS ANDERSSON marcus.andersson054@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:17 11.05.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:22 11.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.246.53

\* 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 Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 10, org.nr 769606-5494

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 10 för år 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Arsenalsgatan 10 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 17:21

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 13:24

### DOCUMENT ID:

HyaF2VkkGx

### ENVELOPE ID:

r1aK2NyyMg-HyaF2VkkGx

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Till föreningsstämman i Bostadsförbundsringen Arsenalsgatan 10, org.nr 769606-5494.pdf  
3 pages

### SHA-512:

593b2d0b841ba5e0c9d3023990b37d60ddb789a9a90dea66e85892774e1362d2085d3b00ef73af5fad56008a9d5d80b1339214f627b7fa946d907f77056277ee

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	11.05.2026 17:21 11.05.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.246.53

\* 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



PAeS  
sealed