



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aromalund 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-05. Stadgar registrerades 2023-09-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kung Oskar 7	2022	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 88 bostadsrätter om totalt 6 596 kvm. Byggnadernas totalyta är 8178 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Gradén	Ordförande
Satu Ulrika Aili	Vice Ordförande
Carlos Urey Chavez	Sekreterare
Jakob Riddar	Kassör
Malin Rickard	Styrelseledamot
Marie Louise Nilsson	Styrelseledamot
Helena Elisabet Brandt	Suppleant
Joakim Åkesson	Suppleant
Linn Marie Larsson	Suppleant

Valberedning

Bo Zhang
Ousman Touré
Joan Yuan
Johan Eberhard

Firmateckning

Föreningens firma (Brf Aromalund 1) tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Torbjörn Larsson Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk Förvaltning HSB

Övrig verksamhetsinformation

År 2024 har varit väldigt aktivt. Brf Aromalund 1 är fortfarande en ung förening (inflytt hösten 2022), och det är därför inte oväntat att mycket skulle hända och behöva hanteras – men likväl har det varit många oplanerade ärenden som kommit in och behövt hanteras, vilket har tagit tid och energi från styrelsen. Föreningen lämnar år 2024 i ett gott läge och med en plan för framtiden, och styrelsen hoppas att 2025 i högre grad kan ägnas åt planerade initiativ och att förbättra och förstärka rutiner, strukturer och processer så att arbetet inom föreningen kan bli både enklare och roligare; och så att föreningen fortsätter stå stabilt i många år framöver.

Större saker som har hänt under 2024 inkluderar följande:

- Kraftringen (föreningens elleverantör) har på grund av ett fel på deras sida kraftigt överfakturerat föreningen sedan start hösten 2022. Detta är nu åtgärdat, och de har återbetalat det belopp som överfakturerats.
- Ny internetleverantör (Bahnhof), som ger billigare och snabbare internet till samtliga lägenheter. (Bytet medförde tekniska problem med dörrpassagesystemet under en längre tid, men även detta är åtgärdat.)
- Tvåårsbesiktning har genomförts i gemensamma utrymmen samt samtliga lägenheter där boende anmält kvarvarande fel. Byggentreprenören (H2) kommer att åtgärda noterade fel under första kvartalet 2025.
- Uppstart av SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete), ett lagkrav
- Uthyrning av en gästlägenhet på längre tid.

Övriga saker som har hänt under 2024 inkluderar följande:

- Energideklaration, vilket är användbart för boende vid förhandling av bolån
- Förbättring av styrelsearbetet, se nedan
- Genomgång av ventilationssystem

- Hantering av akuta skador och problem i ett fåtal lägenheter
- Hantering av ändringar och önskemål i ett mindre antal lägenheter
- Hantering elbilsladdning, och arbete mot att automatisera debitering
- Husnummer uppsatt på fasaden, så det är lättare för besökare att hitta rätt
- Serviceavtal upprättat för garageporten
- Staket åtgärdat på innergården; samt nytt staket byggt på norra sidan mot koloniförening
- Trafikspegel monterad vid nedre miljörum
- Uppdatering av Bopärmen
- Åtgärder i miljörum för att möjliggöra soptömning (återkommande problem pga dålig arbetsmiljö för sophämtare; nu åtgärdat)
- Översyn av el- och vattenmätare (några var felkonfigurerade)
- ... samt hantering av över 800 email under året; utöver telefonsamtal, informationsmöten, etc.

Större delen av 2023 års styrelse valde att inte kandidera för omval vid årsstämman 2024-04-09, och den nya styrelsen har arbetat för att säkerställa att nuvarande och framtida styrelser har all nödvändig kunskap, tillgång till olika system, kontakt med leverantörer, interna verktyg och strukturer för ett gott arbete, etc, för att göra det lättare för framtida styrelsemedlemmar att sitta kvar i styrelsen över flera år. Detta har varit ett stort jobb som varit nödvändigt för ett välfungerande styrelsearbete, men som inte har varit särskilt synligt utanför styrelsen – och inte ska vara det. Majoriteten av det vår förening behöver för ett bra styrelsearbete finns nu på plats, och även om en del arbete med detta återstår under 2025 så är förväntningen att fokus under 2025 istället kan ligga på planerade initiativ som är mer märkbara för föreningen. Exempel inkluderar ett förbättrat SBA (Systematiskt BrandskyddsArbete), underhållsplan för fastigheten, översyn av värmetillägget, med mera.

På det ekonomiska planet behövde föreningen under 2023 och 2024 höja avgiften oerhört mycket – totalt nästan 43% under dessa två år, jämfört med en förväntad höjning på ca 5% (inflationshöjning). Anledningen till detta är att vi som ung förening har stora banklån, och att räntan höjdes mycket kraftigt under tiden. Banklånen hade en kort löptid, och räntan slog därför igenom nästan direkt. Styrelsen 2023 tog nödvändiga beslut för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet, och den goda nyheten är att tack vare detta, och ett sjunkande ränteläge, sänktes avgiften med 5.5% per 2025-01-01. Styrelsen bevakar räntesituationen framöver, och för närvarande förväntas inga fler höjningar under kommande år (utöver möjligen inflationshöjningar).

Totalt sett har 2024 varit ett mycket aktivt år, och vi ser fram med tillförsikt mot ett gott 2025 och många bra år därefter. Brf Aromalund 1 har en god situation tack vare kloka och väl genomarbetade ekonomiska beslut från 2023 års styrelse, och vi har väl underbyggda planer för kommande år för såväl ekonomi som de större saker som behöver genomföras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 18% per 2024-02-01, och sänktes sedermera med 5.5% per 2025-01-01.

Under 2023 höjdes avgiften med 10% vid två tillfällen. Total höjning sedan 2023 fram till och med 2025-01-01 är därför 35%. Den huvudsakliga drivande anledningen till avgiftsändringar är förändringar i räntan, eftersom Brf Aromalund 1 är en ung förening med stora banklån. Föreningens lån har också löpt ut under den tid då räntehöjningar inträffat. Styrelsen har lagt en plan för kommande år, inklusive en strategisk bindning av lån på lämpliga löptider, och förväntar att avgiften inte kommer att behöva höjas (utöver inflationsjustering) under 2025 eller 2026, om inte större förändringar av räntor inträffar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 18%.

Förändringar i avtal

Föreningen ser över avtal med leverantörer löpande. Inga större förändringar har genomförts under 2024.

Övriga uppgifter

Inga övriga uppgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 368 600	6 450 254	490 445	-
Resultat efter fin. poster	-1 505 204	-3 600 329	373 205	-
Soliditet (%)	77	77	73	-
Yttre fond	1 494 000	747 000	-	-
Taxeringsvärde	249 000 000	249 000 000	122 600 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 149	918	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	93	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 736	13 951	14 009	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 073	11 165	11 294	-
Sparande per kvm totalyta, kr	306	50	39	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	61	8	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	38	70	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	6	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	83	151	14	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	4,07	1,09	-
Räntekänslighet (%)	12,14	15,26	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 520 050 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultaträkning

I resultaträkningen går det att se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret samt var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att hela kostnaden inte bokförs på en gång, utan fördelas 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. Så även för Aromalund 1.

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Läs mer under "Kort guide till läsning av årsredovisningen" -> "Resultaträkning" för förklaring. Föreningens likvida medel ("pengar på bankkontot") har ökat under året, och föreningens ekonomi är god.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	316 950 000	-	-	316 950 000
Upplåtelseavgifter	2 486 600	-	-	2 486 600
Fond, yttre underhåll	747 000	-	747 000	1 494 000
Balanserat resultat	-747 000	-3 600 329	-747 000	-5 094 329
Årets resultat	-3 600 329	3 600 329	-1 505 204	-1 505 204
Eget kapital	315 836 271	0	-1 505 204	314 331 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 347 329
Årets resultat	-1 505 204
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-747 000
Totalt	-6 599 533
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 599 533

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 368 600	6 450 254
Övriga rörelseintäkter	3	478	999
Summa rörelseintäkter		8 369 078	6 451 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 597 153	-2 034 437
Övriga externa kostnader	8	-211 738	-192 461
Personalkostnader	9	-162 245	-85 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 005 672	-4 005 672
Summa rörelsekostnader		-5 976 808	-6 318 481
RÖRELSERESULTAT		2 392 270	132 772
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 270	3 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 909 743	-3 736 657
Summa finansiella poster		-3 897 474	-3 733 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 505 204	-3 600 329
ÅRETS RESULTAT		-1 505 204	-3 600 329

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	398 810 047	402 614 239
Markanläggningar	12	4 634 109	4 835 589
Summa materiella anläggningstillgångar		403 444 156	407 449 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		403 444 156	407 449 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 365	55 974
Övriga fordringar	13	2 395 231	1 092 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	240 930	83 563
Summa kortfristiga fordringar		2 689 526	1 231 781
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 320	0
Summa kassa och bank		8 320	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 697 846	1 231 781
SUMMA TILLGÅNGAR		406 142 002	408 681 609

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		319 436 600	319 436 600
Fond för yttre underhåll		1 494 000	747 000
Summa bundet eget kapital		320 930 600	320 183 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 094 329	-747 000
Årets resultat		-1 505 204	-3 600 329
Summa ansamlad förlust		-6 599 533	-4 347 329
SUMMA EGET KAPITAL		314 331 067	315 836 271
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	89 810 523	60 222 725
Summa långfristiga skulder		89 810 523	60 222 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	748 128	31 084 054
Leverantörsskulder		122 063	235 938
Skatteskulder		120 000	572 000
Övriga kortfristiga skulder		170 000	11 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	840 221	719 471
Summa kortfristiga skulder		2 000 412	32 622 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		406 142 002	408 681 609

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 392 270	132 772
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 005 672	4 005 671
	6 397 942	4 138 443
Erhållen ränta	12 270	3 556
Erlagd ränta	-3 909 743	-4 161 129
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 500 468	-19 130
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-181 912	27 550 310
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-286 275	-26 777 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 032 281	754 039
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	41 100
Amortering av lån	-748 128	-1 053 221
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-748 128	-1 012 121
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 284 153	-258 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 077 177	1 335 258
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 361 330	1 077 177

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aromalund 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, el, 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	1 - 3,33 %
Markanläggningar	4 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 568 349	5 312 250
Hysesintäkter bostäder	79 600	0
Bredband	104 984	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	496 654	365 337
Varmvatten, moms	347 183	235 659
El, moms	290 829	198 176
Elintäkter laddstolpe moms	22 587	0
Uppvärmning	261 780	261 780
Gemensamhetslokal	1 600	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	10 657	2 209
Övernattnings-/gästlägenhet	62 500	26 824
Påminnelseavgift	300	0
Dröjsmålsränta	0	427
Pantsättningsavgift	6 018	14 761
Överlåtelseavgift	11 057	24 948
Administrativ avgift	1 029	0
Andrahandsuthyrning	101 734	7 884
Vidarefakturerade kostnader	1 744	0
Öres- och kronutjämnings	-6	-1
Summa	8 368 600	6 450 254

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	318	999
Återbäring försäkringsbolag	160	0
Summa	478	999

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	112 500	168 750
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 924	563
Fastighetsskötsel gård enl avtal	106 250	46 875
Larm och bevakning	11 968	2 414
Städning enligt avtal	139 500	151 125
Städning utöver avtal	6 049	0
Hissbesiktning	14 850	0
Brandskydd	754	0
Gårdkostnader	14 303	0
Gemensamma utrymmen	7 137	9 147
Snöröjning/sandning	9 278	0
Serviceavtal	94 064	80 474
Förbrukningsmaterial	4 429	8 683
Summa	528 006	468 031

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	7 400	0
Trapphus/port/entr	0	2 160
Sophantering/återvinning	2 187	0
Dörrar och lås/porttele	36 091	35 641
Övernattn./gästlägenhet	638	0
VVS	0	15 708
Ventilation	8 559	0
Elinstallationer	842	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 798	0
Hissar	10 680	63 894
Summa	76 195	117 403

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	178 270	502 631
Uppvärmning	309 541	569 749
Vatten	190 697	158 800
Sophämtning/renhållning	61 045	90 314
Summa	739 553	1 321 494

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 345	67 510
Bredband	118 054	0
Fastighetsskatt	60 000	60 000
Summa	253 399	127 510

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	10 974
Tele- och datakommunikation	4 594	0
Inkassokostnader	3 202	9 019
Revisionsarvoden extern revisor	67 500	23 125
Styrelseomkostnader	175	6 745
Fritids och trivselkostnader	5 137	1 859
Föreningskostnader	3 863	10 934
Förvaltningsarvode enl avtal	80 595	77 356
Överlåtelsekostnad	16 417	31 246
Pantsättningskostnad	7 740	13 395
Administration	5 052	6 159
Konsultkostnader	0	1 648
Bostadsrätterna Sverige	7 440	0
Föreningsavgifter	7 440	0
Summa	211 738	192 461

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 539	65 411
Arbetsgivaravgifter	36 706	20 500
Summa	162 245	85 911

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 886 594	3 734 569
Dröjsmålsränta	0	493
Kostnadsränta skatter och avgifter	23 149	0
Övriga räntekostnader	0	1 595
Summa	3 909 743	3 736 657

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	411 254 020	411 455 500
Årets inköp	0	-201 480
Omklassificering	-4 835 589	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	406 418 431	411 254 020
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 804 192	0
Årets avskrivning	-3 804 192	-3 804 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 608 384	-3 804 192
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	398 810 047	407 449 828
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>159 602 039</i>	<i>159 602 039</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 000 000	180 000 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
Summa	249 000 000	249 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	5 037 069	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 037 069	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Omklassificering	-201 480	0
Årets avskrivning	-201 480	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-402 960	0
Utgående restvärde enligt plan	4 634 109	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	725	15 067
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	41 496	0
Transaktionskonto	1 291 547	361 630
Borgo räntekonto	1 061 463	715 547
Summa	2 395 231	1 092 244

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	35 089	21 470
Förutbet försäkr premier	66 255	62 093
Förutbet bredband	13 106	0
Upplupna intäkter	126 480	0
Summa	240 930	83 563

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2026-08-30	4,54 %	30 110 875	30 434 935
Sparbanken Skåne	2026-11-10	4,35 %	30 335 926	30 435 922
Sparbanken Skåne	2025-02-10	3,54 %	30 111 850	30 435 922
Summa			90 558 651	91 306 779
Varav kortfristig del			748 128	31 084 054

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 818 011 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**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 031	6 919
Uppl kostn el	39 114	70 672
Uppl kostnad Värme	58 120	51 848
Uppl kostn vatten	17 753	15 093
Uppl kostnad Sophämtning	4 963	0
Uppl kostnad arvoden	85 950	65 411
Uppl lagstadgade soc avg	0	20 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 005	0
Förutbet hyror/avgifter	568 535	489 028
Beräkn arvode revision	33 750	0
Summa	840 221	719 471

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

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

Lund

Carlos Urey Chavez
Sekreterare

Jacob Gradén
Ordförande

Jakob Riddar
Kassör

Malin Rickard
Styrelseledamot

Marie Louise Nilsson
Styrelseledamot

Satu Ulrika Aili
Vice Ordförande

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 14:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.04.2025 15:48

DOCUMENT ID:

ry-xoAvFTke

ENVELOPE ID:

SygsCvK6Jl-ry-xoAvFTke

DOCUMENT NAME:

Brf Aromalund 1, 769635-9400 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIN INGRID MARIE LOUISE NILSSON ml.nilsson@outlook.com	Signed Authenticated	01.04.2025 15:49 01.04.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.99.66
2. Jakob Tobias Björnson Riddar riddar.jakob@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 15:54 01.04.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.235
3. Nils Jacob Anselm Gradén graden@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 16:10 01.04.2025 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.164.214
4. Malin Rickard malin.c.rickard@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 17:02 01.04.2025 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.93
5. ULRIKA AILI ulrikasatu@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 21:34 01.04.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.252
6. CARLOS GUSTAVO UREY CHAVEZ carlosureych@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 09:55 02.04.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.225.70
7. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	02.04.2025 14:03 02.04.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.196.48

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Aromalund, org. nr 769635-9400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aromalund för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 uppger, 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aromalund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 13:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.04.2025 15:48

DOCUMENT ID:

rJlkoCvtTyl

ENVELOPE ID:

S1ksCPYPke-rJlkoCvtTyl

DOCUMENT NAME:

Aromalund Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	02.04.2025 13:23	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	02.04.2025 13:22	Low	IP: 83.254.196.48

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