

# Årsredovisning 2023

## Brf Aromalund 2

769635-9392



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Aromalund 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
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

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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-20 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
Lund Kung Oskar 6	2018	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 714 kvm och 1 lokal om 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 6861 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tobias Antius	Ordförande
Jakob Gustafsson	Styrelseledamot
Karim Saleh	Styrelseledamot
Karin Unenge	Styrelseledamot

### Valberedning

Christine Mannewald  
Mikael Linton-Wahlgren

### Firmateckning

Styrelsen tecknar föreningen som helhet eller Två i förening

## Revisorer

Håkan Rist Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-19. Hantering av utslag av tvist och bland annat investeringar i solceller.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

En höjning av avgifterna skedde med 7% i början av året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7%.

### Övrigt

Den tvist som Brf Aromalund varit involverad i med byggherren från Sjöson avslutats med en förlikning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 973 211	5 944 956	3 780 009	-
Resultat efter fin. poster	-2 534 065	-381 061	6 004 612	-
Soliditet (%)	77	77	75	-
Yttre fond	1 869 709	272 360	-	-
Taxeringsvärde	253 268 000	253 268 000	98 875 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	899	769	541	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,7	86,1	39,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 706	13 883	14 061	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 412	13 586	13 759	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-53	265	1 059	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	113	54	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	76	69	29	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	12	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	175	195	96	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	1,29	1,04	-
Räntekänslighet (%)	15,25	18,05	25,98	-

**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 277 962 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

Det negativa resultatet beror av utfallet av den tvist som Brfen haft med Sjöson (byggherre). Denna tvist avgjordes under hösten 2023 och innebär att ett belopp betalades av Brfen till Sjöson. Tvist är i och med detta slutreglerad. Beloppet på 3500kSEK, innehållande förliknings- och juristkostnader, sågs som en kostnad i resultaträkningen och detta gjorde att resultatet blev negativt. Dock fanns vinstmedel från tidigare år som kunde täcka denna förlust med god marginal.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	298 775 000	-	-	298 775 000
Upplåtelseavgifter	6 126 737	-	-	6 126 737
Fond, yttre underhåll	272 360	-	1 597 349	1 869 709
Balanserat resultat	5 732 252	-381 061	-1 597 349	3 753 842
Årets resultat	-381 061	381 061	-2 534 065	-2 534 065
<b>Eget kapital</b>	<b>310 525 288</b>	<b>0</b>	<b>-2 534 065</b>	<b>307 991 224</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	3 753 842
Årets resultat	-2 534 065
<b>Totalt</b>	<b>1 219 778</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 597 349
Balanseras i ny räkning	-377 571
	<b>1 219 778</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 973 211	5 944 956
Övriga rörelseintäkter	3	598 778	50 267
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 571 989</b>	<b>5 995 223</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 234 835	-2 365 780
Övriga externa kostnader	8	-3 751 295	-526 326
Personalkostnader	9	-135 434	-105 944
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 169 838	-2 168 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 291 402</b>	<b>-5 166 801</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-719 412</b>	<b>828 422</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		137 145	12 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 951 797	-1 221 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 814 652</b>	<b>-1 209 483</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 534 065</b>	<b>-381 061</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 534 065</b>	<b>-381 061</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	394 306 423	396 531 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>394 306 423</b>	<b>396 531 125</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>394 306 423</b>	<b>396 531 125</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		146 798	40 382
Övriga fordringar	12	658 279	428 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	173 395	64 424
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>978 472</b>	<b>533 498</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 966 586	8 146 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 966 586</b>	<b>8 146 685</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 945 058</b>	<b>8 680 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>401 251 481</b>	<b>405 211 308</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		304 901 737	304 901 737
Fond för yttre underhåll		1 869 709	272 360
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>306 771 446</b>	<b>305 174 097</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 753 842	5 732 252
Årets resultat		-2 534 065	-381 061
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 219 778</b>	<b>5 351 191</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>307 991 224</b>	<b>310 525 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	60 551 000	61 346 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 551 000</b>	<b>61 346 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 467 750	31 865 250
Leverantörsskulder		44 020	5 116
Skatteskulder		0	278 895
Övriga kortfristiga skulder		168 638	119 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 028 850	1 071 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 709 258</b>	<b>33 340 020</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>401 251 481</b>	<b>405 211 308</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-719 412</b>	<b>828 422</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 169 838	2 168 751
	<b>1 450 426</b>	<b>2 997 173</b>
Erhållen ränta	137 145	12 070
Erlagd ränta	-1 939 618	-1 152 469
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-352 048</b>	<b>1 856 773</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-444 974	-151 171
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-245 442	-355 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 042 463</b>	<b>1 350 294</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	54 864	-358 415
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>54 864</b>	<b>-358 415</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 192 500	-1 192 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 192 500</b>	<b>-1 192 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 180 099</b>	<b>-200 621</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 146 685</b>	<b>8 347 306</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 966 586</b>	<b>8 146 685</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Aromalund 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,83%
Laddstolpar	6,67%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 080 476	4 748 028
Hysesintäkter, lokaler	259 312	259 293
Hysesintäkter, p-platser	471 892	536 089
Övriga intäkter	146 760	13 323
Intäktsreduktion	0	-15 000
Varmvatten, moms	102 788	68 286
El, moms	249 604	257 271
Uppvärmning	589 992	49 166
Övernattnings-/gästlägenhet	72 388	28 500
<b>Summa</b>	<b>6 973 211</b>	<b>5 944 956</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Elprisstöd	216 975	0
Övriga erhållna bidrag	3 610	0
Övriga intäkter	361 889	50 268
Försäkringsersättning	16 308	0
<b>Summa</b>	<b>598 778</b>	<b>50 267</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	106 960	273 476
Larm och bevakning	45 262	33 074
Städning	69 310	0
Besiktning och service	154 676	62 173
Brandskydd	26 089	24 632
Trädgårdsarbete	77 089	173 750
Snöskottning	29 630	61 006
Övrigt	0	2 750
<b>Summa</b>	<b>509 015</b>	<b>630 861</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 167	32 508
Bostäder	1 797	19 871
Bostäder VVS	0	5 527
Soprum/miljöanläggning	2 699	0
Dörrar och lås/porttele	129 091	34 659
Övriga gemensamma utrymmen	12 838	0
Ventilation	14 904	12 242
El	3 050	-6 134
Hissar	17 751	37 342
Fönster	6 375	0
Balkonger	37 500	0
Staket/grind/terrass	13 710	0
Gård/markytor	1 563	0
Garage och p-platser	7 587	35 938
Försäkringsärende/vattenskada	5 813	0
<b>Summa</b>	<b>255 844</b>	<b>171 953</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	528 454	776 542
Uppvärmning	521 621	472 670
Vatten	149 098	85 444
Sophämtning	132 516	136 678
<b>Summa</b>	<b>1 331 689</b>	<b>1 471 333</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 062	29 881
Bredband	86 975	39 072
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	19 375	22 680
<b>Summa</b>	<b>138 287</b>	<b>91 633</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 015	1 818
Programvaror	0	-240
Övriga förvaltningskostnader	54 309	37 342
Juridiska kostnader	548 344	259 307
Förlikning byggherre Sjöson AB	3 000 000	0
Revisionsarvoden	28 125	55 625
Ekonomisk förvaltning	95 449	82 475
Mätningkostnader	20 553	46 250
Underhållsplan	1 500	43 750
<b>Summa</b>	<b>3 751 295</b>	<b>526 326</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	81 020
Övriga personalkostnader	0	9 344
Sociala avgifter	30 434	15 580
<b>Summa</b>	<b>135 434</b>	<b>105 944</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 952 403	1 213 705
Övriga räntekostnader	-606	7 847
<b>Summa</b>	<b>1 951 797</b>	<b>1 221 552</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	399 960 152	399 601 737
Årets inköp	-54 864	358 415
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>399 905 288</b>	<b>399 960 152</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 429 027	-1 260 276
Årets avskrivning	-2 169 838	-2 168 751
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 598 865</b>	<b>-3 429 027</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>394 306 423</b>	<b>396 531 125</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>140 343 888</i>	<i>140 343 888</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	178 987 000	178 987 000
Taxeringsvärde mark	74 281 000	74 281 000
<b>Summa</b>	<b>253 268 000</b>	<b>253 268 000</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	232 800	224 706
Skattefordringar	423 755	203 986
Övriga fordringar	1 724	0
<b>Summa</b>	<b>658 279</b>	<b>428 692</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 434	15 978
Fastighetsskötsel	4 334	0
Försäkringspremier	28 180	4 979
Bredband	26 223	4 498
Förvaltning	30 305	27 127
Upplupen ränta	60 919	11 842
<b>Summa</b>	<b>173 395</b>	<b>64 424</b>



**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Sparbanken Skåne	2028-03-28	4,14 %	30 672 750	31 070 250
Sparbanken Skåne	2026-05-10	1,24 %	30 673 250	31 070 750
Sparbanken Skåne	2024-05-10	1,00 %	30 672 750	31 070 250
<b>Summa</b>			<b>92 018 750</b>	<b>93 211 250</b>
Varav kortfristig del			31 467 750	31 865 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 056 250 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 892	21 621
Fastighetsskötsel	0	33 640
El	55 818	117 725
Uppvärmning	73 090	69 934
Utgiftsräntor	163 078	150 899
Vatten	14 495	0
Löner	103 334	70 602
Sociala avgifter	32 468	22 183
Förutbetalda avgifter/hyror	536 675	544 591
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>1 028 850</b>	<b>1 071 195</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	195 000 000	195 000 000

**NOT 17, EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	5 384 014

\*Eventualförpliktelse föregående år avsåg tvist med byggherre där det under 2023 skett förlikning, se förvaltningsberättelse.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tobias Antius  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jakob Gustafsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Karim Saleh  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Karin Unenge  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Håkan Rist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 08:24

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.04.2024 15:11

DOCUMENT ID:

B1bftWDHxC

ENVELOPE ID:

B1l-tbDBe0-B1bftWDHxC

DOCUMENT NAME:

Brf Aromalund 2, 769635-9392 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAKOB GUSTAFSSON jakobgustafsson92@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 15:26 11.04.2024 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/19) IP: 83.187.176.172
2. BRITTA KARIN MARGARETA UNEN GE karin.unenge@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 17:44 11.04.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/10) IP: 94.254.63.209
3. TOBIAS ANTIUS tobias.antius@novotek.com	Signed Authenticated	12.04.2024 13:49 11.04.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/14) IP: 155.4.131.70
4. Karim Saleh karimsaleh@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2024 22:50 14.04.2024 22:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/02) IP: 98.128.181.44
5. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	Signed Authenticated	15.04.2024 08:24 15.04.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 212.247.67.85

\* 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 2

Org.nr. 769635-9392

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aromalund 2 för år 2023.

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 2023 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 Standards on Auditing (ISA) 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 på fel.

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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 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 Aromalund 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningsskyldighet 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 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 revisionsred 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.

### **Anmärkningar**

Enligt föreningens stadgar §17 ska revisorn bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast utgången av april månad. Då bokslut överlämnades till revisorn först slutet av april 2023 var detta ej genomförbart.

Enligt föreningens stadgar §19 ska revisorn avge revisionsberättelse senast 3 veckor före föreningsstämman. Under 2023 lämnades revisionsberättelsen 24 maj och föreningsstämman hölls 11 juni.

Alingsås den                      2024

Håkan Rist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 08:25

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.04.2024 15:11

DOCUMENT ID:

ryGtZDBeR

ENVELOPE ID:


rkWYZwSxA-ryGtZDBeR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Aromalund 2 231231.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	 Signed Authenticated	15.04.2024 08:25 15.04.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 212.247.67.85

\* 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