

Årsredovisning 2025

Brf Aromalund 2

769635-9392



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aromalund 2

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Kung Oskar 6	2018	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 2 lokaler om 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 861 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Antius	Ordförande
Carina Bodin	Ledamot
Johan Nordahl	Ledamot
Karin Unenge	Ledamot
Niclas Jangefeldt	Suppleant
Olle Albrektson	Suppleant

Valberedning

Sofia Bertilsson och Jonas Bergman

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Håkan Rist

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har iordningställandet av den kommersiella lokalen där vår nya hyresgäst flyttade in under mars månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 095 789	6 869 211	6 973 211	5 944 956
Resultat efter fin. poster	-731 357	-190 692	-2 534 065	-381 061
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	5 064 407	3 467 058	1 869 709	272 360
Taxeringsvärde	262 274 000	253 268 000	253 268 000	253 268 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	915	899	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	88,0	79,7	86,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 350	13 528	13 706	13 883
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 064	13 238	13 412	13 586
Sparande / kvm totalyta, kr	240	300	-53	265
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	72	77	113
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	72	77	76	69
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	26	22	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	189	175	175	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	2,72	2,11	1,29
Räntekänslighet (%)	14,27	14,79	15,25	18,05

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 270 266 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

Vi har valt att inte höja avgifterna mera under året för att se hur kommande 5 års garantibesiktning samt omsättning av det sista initiala lånet kommer att påverka oss framåt. Därefter har vi för avsikt att korrigera så att resultatnivån är tillfredställande.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	298 775 000	-	-	298 775 000
Upplåtelseavgifter	6 126 737	-	-	6 126 737
Fond, yttre underhåll	3 467 058	-	1 597 349	5 064 407
Balanserat resultat	-377 571	-190 692	-1 597 349	-2 165 613
Årets resultat	-190 692	190 692	-731 357	-731 357
Eget kapital	307 800 531	0	-731 357	307 069 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 165 613
Årets resultat	-731 357
Totalt	-2 896 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 566 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-70 413
Balanseras i ny räkning	-4 392 556
	-2 896 969

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 095 789	6 869 211
Övriga rörelseintäkter		6 220	108 586
Summa rörelseintäkter		7 102 009	6 977 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 222 645	-2 170 507
Övriga externa kostnader	9	-500 223	-308 485
Personalkostnader	10	-117 069	-83 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 309 134	-2 249 432
Summa rörelsekostnader		-5 149 070	-4 812 224
RÖRELSERESULTAT		1 952 939	2 165 572
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 161	127 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 700 456	-2 483 457
Summa finansiella poster		-2 684 295	-2 356 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-731 357	-190 692
ÅRETS RESULTAT		-731 357	-190 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	392 591 750	393 682 353
Summa materiella anläggningstillgångar		392 591 750	393 682 353
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		392 591 750	393 682 353
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 713	52 086
Övriga fordringar	14	397 647	317 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	220 788	184 916
Summa kortfristiga fordringar		665 148	554 304
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 592 375	5 468 705
Summa kassa och bank		4 592 375	5 468 705
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 257 523	6 023 009
SUMMA TILLGÅNGAR		397 849 273	399 705 362

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		304 901 737	304 901 737
Fond för yttre underhåll		5 064 407	3 467 058
Summa bundet eget kapital		309 966 144	308 368 795
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 165 613	-377 571
Årets resultat		-731 357	-190 692
Summa fritt eget kapital		-2 896 969	-568 264
SUMMA EGET KAPITAL		307 069 175	307 800 531
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	58 960 500	89 633 750
Summa långfristiga skulder		58 960 500	89 633 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 673 250	1 192 500
Leverantörsskulder		71 530	35 082
Skatteskulder		916	1 890
Övriga kortfristiga skulder		-2 480	5 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 076 382	1 036 012
Summa kortfristiga skulder		31 819 598	2 271 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		397 849 273	399 705 362

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 952 939	2 165 572
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 309 134	2 249 432
	4 262 073	4 415 004
Erhållen ränta	37 286	106 067
Erlagd ränta	-2 702 326	-2 420 093
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 597 032	2 100 979
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 969	445 293
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 638	-226 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 534 701	2 319 981
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 218 531	-1 625 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 218 531	-1 625 362
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 192 500	-1 192 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 192 500	-1 192 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-876 330	-497 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 468 705	5 966 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 592 375	5 468 705

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aromalund 2 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.

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 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 436 012	5 317 500
Hysesintäkter, lokaler	256 270	129 656
Hysesintäkter, p-platser	473 686	465 964
Kabel-TV/Bredband	86 688	86 688
Hysesvakans	-57 510	0
Varmvatten, moms	100 311	83 745
El, moms	152 382	156 302
Laddstationer, moms	38 040	28 306
EL solceller, moms	28 759	481
Uppvärmning	489 744	489 744
Övriga intäkter	42 307	3 840
Övernattnings-/gästlägenhet	49 100	106 984
Summa	7 095 789	6 869 211

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	6 220	108 586
Summa	6 220	108 586

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 008	52 008
Besiktning och service	133 290	184 908
Städning	87 351	55 401
Brandskydd	27 745	24 864
Trädgårdsarbete	28 067	94 231
Snöskottning	35 505	19 569
Summa	363 967	430 981

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 147	3 085
Bostäder	0	2 865
Tvättstuga	0	6 261
Soprum/miljöanläggning	10 991	12 989
Dörrar och lås/porttele	20 707	75 581
Övriga gemensamma utrymmen	15 524	4 402
VA	0	1 000
Värme	0	1 345
Ventilation	18 871	12 364
El	0	594
Hissar	595	74 460
Fönster	0	1 000
Balkonger	2 464	2 706
Staket/grind/terrass	50 439	594
Gård/markytor	19 482	0
Summa	146 221	199 246

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	70 413	0
Summa	70 413	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	547 453	495 531
Uppvärmning	496 201	525 683
Vatten	255 843	177 453
Sophämtning	99 625	99 946
Summa	1 399 122	1 298 613

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	129 543	118 772
Självrisker	0	11 400
Bredband	90 639	86 940
Övrigt	0	1 875
Fastighetsskatt	22 740	22 680
Summa	242 922	241 667

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	1 813
Förbrukningsmaterial	1 146	625
Övriga förvaltningskostnader	94 553	62 524
Juridiska kostnader	246 533	60 281
Revisionsarvoden	28 125	30 000
Ekonomisk förvaltning	102 932	98 043
Konsultkostnader	26 934	11 100
Övriga externa tjänster	0	44 100
Summa	500 223	308 485

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	80 249	63 763
Sociala avgifter	36 820	20 037
Summa	117 069	83 800

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 700 456	2 483 457
Summa	2 700 456	2 483 457

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	401 530 650	399 905 288
Årets inköp	1 218 531	1 625 362
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	402 749 181	401 530 650
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 848 297	-5 598 865
Årets avskrivning	-2 309 134	-2 249 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 157 431	-7 848 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	392 591 750	393 682 353
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>140 343 888</i>	<i>140 343 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	196 975 000	178 987 000
Taxeringsvärde mark	65 299 000	74 281 000
Summa	262 274 000	253 268 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	247 962	244 838
Momsfordran	149 685	72 464
Summa	397 647	317 302

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 591	69 628
Fastighetsskötsel	8 668	4 334
Försäkringspremier	33 195	32 115
Bredband	4 915	26 223
Förvaltning	29 419	31 491
Inkomsträntor	0	21 125
Summa	220 788	184 916

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2028-03-28	4,14 %	29 877 750	30 275 250
Sparbanken Skåne	2026-05-10	1,24 %	29 878 250	30 275 750
Sparbanken Skåne	2027-05-10	3,59 %	29 877 750	30 275 250
Summa			89 633 750	90 826 250
Varav kortfristig del			30 673 250	1 192 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 671 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 666	10 476
El	62 346	56 064
Uppvärmning	65 876	64 412
Utgiftsräntor	224 572	226 442
Vatten	23 868	16 544
Löner	80 650	87 201
Sociala avgifter	36 950	27 402
Förutbetalda avgifter/hyror	524 454	502 471
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	1 076 382	1 036 012

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	195 000 000	195 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Tobias Antius
Ordförande

Carina Bodin
Ledamot

Johan Nordahl
Ledamot

Karin Unenge
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 20:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 15:01

DOCUMENT ID:

HkK97i7abl

ENVELOPE ID:

B1H5ms7pZe-HkK97i7abl

DOCUMENT NAME:

Brf Aromalund 2, 769635-9392 - Årsredovisning 2025.pdf

f

18 pages

SHA-512:

cad4c3d895e2aea75407f3afb61bf6d0343e06319b2d1b

66efef718df103d4ea4fef06efa5d2cd6172ddfe421c6798

beea6e8fa2c33a159f87c0aef3f42cbbd1

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. TOBIAS ANTIUS tobias.antius@novotek.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:47 20.04.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.45
2. BRITTA KARIN MARGARETA UNENGE karin.unenge@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:04 20.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 149.50.216.204
3. Carina Marian Bodin cmb@telia.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:17 20.04.2026 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.144
4. JOHAN NORDAHL johan@nordahl.nu	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:27 20.04.2026 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.245
5. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertilly.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:57 20.04.2026 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.80.166

* 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 Aromalund 2

Org.nr. 769635-9392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Alingsås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 20:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 15:01

DOCUMENT ID:

Hkv5QiQa-g

ENVELOPE ID:

S1l4qXsmaWl-Hkv5QiQa-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Aromalund 2 251231.pdf

4 pages

SHA-512:

f91608b8acb9dcc3747bf18f8abf449336c34b1b1aa3120
c381a4e5b046b2156a000f2e2752bb103f4f7e94975343
d864d151477a6010a79c6b19a38fb1d9f3b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Håkan Rist	Signed	20.04.2026 20:56	eID	Swedish BankID
hakan.rist@bakertilly.se	Authenticated	20.04.2026 20:56	Low	IP: 81.233.80.166

* 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