



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aroma, Bjärred

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjärred 10:38	2000	LOMMA
Bjärred 10:39	2000	LOMMA

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2001

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt. Byggnadernas totalyta är 5 304 kvm, varav 4 570 km utgör boyta och 734 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Helena Connée	Ordförande
Carolina Westerdahl	Styrelseledamot
Christina Knepper	Styrelseledamot
Lars Engström	Styrelseledamot
Christina Wadsten-Malm	Styrelseledamot
Lennart Mårtensson	Suppleant
Marie Thomsner	Suppleant

Valberedning

Anita Nilsson
Lise-Lott Engström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ulrika Lindstedt Extern revisor
Carl-Gustaf Ljunggren Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------------|--|
| 2024 | <ul style="list-style-type: none">● OVK besiktningProjektet nya garageportar inkl underhåll garagefasad färdigställs. 2 nya dörrar samt dörrbromsare till miljöhusen. Fogningsarbete befintliga takplåtar på övre terasser.Underhåll - rengöring ventiler till luftintag FTX utomhusTrädgård - nyplantering och förbättring av rabatter |
| 2023 | <ul style="list-style-type: none">● Målning av garagenNya garageportar med automatisk dörröppning samt breddning av öppning |
| 2022 | <ul style="list-style-type: none">● Trädgård - nyplanering växter/träd och underhåll av gräsmattaReparation av fasadtegel vid hörnfönster på samtliga 4 hus |
| 2021 | <ul style="list-style-type: none">● Målning av samtliga burspråkOVK-besiktningMålning av oglasade balkongerByte av avloppspumparNy tvättmaskin till hus 2Fönster på syd-och västsidor har försetts med smyglistor |
| 2020 | <ul style="list-style-type: none">● TakreparationerTaklägenheternas fönster har försetts med smyglistor |
| 2019- 2020 | <ul style="list-style-type: none">● Installation av passersystem med taggar i entrédörrar i trapphusen |
| 2019 | <ul style="list-style-type: none">● Föryngring och plantering av fruktträd |

- 2018- 2022** ● All fastighetsbelysning utbytt till LED
- 2018** ● OVK-besiktning
Montering av temperaturmätare i varje lägenhet
- 2017** ● Målning takutsprång garage
- 2016** ● Utbyte av evakueringsfläktar i soprum
Underhållsspolning av avlopp från två-och tre rumslägenheterna
Omdragning av köksavlopp i källare för 4-rumslägenheterna
- 2015** ● OVK-besiktning
Byte av värmeåtervinningsaggregat i lägenheter
Iordningställande av fritidslokal
- 2011** ● Prognosstyrsystem för värmecentral

Planerade underhåll

- 2025** ● Fogningsarbete på samtliga hus.
- 2026** ● Porttelefon samt låscyndrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC - Sv Bostadsrättscentrum
Elleverans	Vattenfall AB
Elmätning o hantering	Logga Mera AB
Fastighetsskötsel, trappstädning, snöröjning	Hagtorn AB, Malmö
Fjärrvärme och undercentral	Kraftringen AB Lund
Försäkringsavtal	Länsförsäkringar
Hissar	Hiss i Skåne AB
Hissar	Kalea Specialhissar AB
Låneavtal	Handelsbanken
Låneavtal	Nordea
Prognosstyrning av fastighetsvärme	Kiona Sweden (tidigare E-Gain)
Revision	Ekonomica Novitas AB
Service av vattenreningsutrustning i undercentral	SECON AB, Arlöv
Sophantering	PreZero Recycling AB
Spolning avlopp	Skånska Högtrycksspolarna
Support datanätverk	Essentio Engineering AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen med hjälp av konsulter
TV och bredbandsleverantör	Telia
Ventilation	Lindsells AB, Löddeköpinge

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av året färdigställdes monteringen av de nya garageportarna, inklusive visst underhåll av garagefasaderna. Årets kostnad avseende portarna uppgår till 235 tkr, beloppet för år 2023 var 590 tkr, således motsvarar det en total investering på 825 tkr. Den ekonomiska livslängden uppgår till cirka 20 år, men pga bokföringstekniska regler kostnadsförs investeringen och påverkar resultaten för 2023 och 2024. De automatiska garageportarna har fungerat väl under året.

Trädgården underhölls under året med nya växter och förbättringar av rabatter.

Det är inga stora planerade utgifter kommande år och vi följer den gedigna underhållsplanen som gör att vi ser över föreningens ekonomi långsiktigt.

Avseende låneportföljen på totalt 30,5 Mkr är 25,5 Mkr avtalat till bunden ränta och 5 Mkr till rörlig ränta enligt Stibor. Det rörliga lånet ska omförhandlas i juni 2025. Ett av lånen på 5 Mkr med nuvarande bunden ränta på 0,85% ska omförhandlas i juni 2025, vilket innebär att lån på totalt 10 Mkr omförhandlas vid samma tidpunkt.

En ny amorteringsplan ska ses över då likviditeten förbättrats under 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Övriga uppgifter

Den 50-åriga Underhållsplanen integrerades i ett digitalt verktyg Planima, som underlättar en årlig uppdatering. Detta ger i sin tur en förhöjd kvalitet på den ekonomiska planeringen både kort- och långsiktigt.

En ny digital lägenhetspärm med namnet A-Ö upprättades, med syftet på en förbättrad föreningsinformation till medlemmarna. Positiv respons har getts avseende innehållet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 493 763	4 172 335	3 799 041	3 716 008
Resultat efter fin. poster	370 386	-328 619	-376 237	301 380
Soliditet (%)	51	50	51	51
Yttre fond	6 349 463	5 408 814	3 982 969	2 884 274
Taxeringsvärde	78 930 000	78 930 000	78 930 000	64 873 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	923	853	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	92,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 670	6 670	6 670	6 748
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 747	5 747	5 747	6 706
Sparande per kvm totalyta, kr	260	150	20	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	48	33	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	92	86	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	42	41	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	183	160	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,45	-	-
Räntekänslighet (%)	7,23	7,82	-	-

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 (totalt 218 864 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	24 217 600	-	-	24 217 600
Upplåtelseavgifter	5 682 400	-	-	5 682 400
Fond, yttre underhåll	5 408 814	-598 931	1 539 580	6 349 463
Balanserat resultat	-3 048 424	270 312	-1 539 580	-4 317 692
Årets resultat	-328 619	328 619	370 386	370 386
Eget kapital	31 931 771	0	370 386	32 302 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 778 112
Årets resultat	370 386
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 539 580
Totalt	-3 947 305

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	459 154
Balanseras i ny räkning	-3 488 152

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	4 493 763	4 172 335
Övriga rörelseintäkter	3	-11	42 098
Summa rörelseintäkter		4 493 752	4 214 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 589 063	-3 113 060
Övriga externa kostnader	9	-216 172	-204 742
Personalkostnader	10	-260 896	-276 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-551 052	-527 805
Summa rörelsekostnader		-3 617 183	-4 121 835
RÖRELSERESULTAT		876 569	92 597
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 146	20 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-527 328	-441 764
Summa finansiella poster		-506 183	-421 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		370 386	-328 619
ÅRETS RESULTAT		370 386	-328 619

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	60 811 273	61 339 213
Maskiner och inventarier	13	184 886	207 998
Summa materiella anläggningstillgångar		60 996 159	61 547 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 996 159	61 547 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 807	14 870
Övriga fordringar	14	2 770 184	2 280 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	126 947	0
Summa kortfristiga fordringar		2 919 938	2 294 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 919 938	2 294 921
SUMMA TILLGÅNGAR		63 916 096	63 842 131

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 900 000	29 900 000
Fond för yttre underhåll		6 349 463	5 408 814
Summa bundet eget kapital		36 249 463	35 308 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 317 692	-3 048 424
Årets resultat		370 386	-328 619
Summa fritt eget kapital		-3 947 305	-3 377 043
SUMMA EGET KAPITAL		32 302 158	31 931 771
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 480 000	25 480 000
Summa långfristiga skulder		20 480 000	25 480 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		234 009	700 948
Skatteskulder		100 159	204 216
Övriga kortfristiga skulder		93 185	86 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	706 585	438 353
Summa kortfristiga skulder		11 133 938	6 430 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 916 096	63 842 131

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	876 569	92 597
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	551 052	527 805
	1 427 621	620 402
Erhållen ränta	21 146	20 548
Erlagd ränta	-514 465	-441 764
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	934 301	199 186
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 848	129 478
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-309 285	342 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	564 169	671 521
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-774 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-774 970
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	564 169	-103 449
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 117 358	2 220 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 681 527	2 117 358

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aroma, Bjärred 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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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 - 4 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	3 930 000	3 672 792
Hysesintäkter lokaler	3 500	6 000
Hysesintäkter garage	140 040	134 440
Hysesintäkter garage, moms	90 570	94 080
Hysesintäkter p-plats	25 197	25 300
El	83 720	62 400
El, moms	197 173	164 700
Elintäkter rörliga	838	248
Elintäkter laddstolpe	4 800	4 400
Intäkter solel, moms	1 181	0
Påminnelseavgift	360	360
Pantsättningsavgift	2 865	1 050
Överlåtelseavgift	11 464	6 565
Administrativ avgift	2 058	0
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	4 493 763	4 172 335

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	32 307
Övriga intäkter	-11	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 791
Summa	-11	42 098

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	75 493	70 225
Fastighetsskötsel gård enl avtal	150 994	140 451
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	66 184	34 365
Städning enligt avtal	75 493	70 225
Städning utöver avtal	12 304	4 500
Hissbesiktning	4 973	4 648
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	27 595	0
Gårdkostnader	8 422	13 417
Gemensamma utrymmen	3 329	4 183
Snöröjning/sandning	47 656	18 463
Serviceavtal	60 746	48 635
Förbrukningsmaterial	27 510	10 704
Summa	560 699	419 814

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 113	13 325
Dörrar och lås/porttele	9 438	33 237
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 292
Ventilation	0	63 805
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 204	27 877
Hissar	24 813	55 744
Fasader	3 613	0
Fönster	0	4 825
Vattenskada	0	499 336
Summa	43 181	705 441

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	97 286	0
Ventilation	106 315	0
Elinstallationer	0	8 976
Fasader	20 625	0
Garage/parkering	234 928	589 955
Summa	459 154	598 931

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	324 139	256 458
Uppvärmning	588 162	489 541
Vatten	265 859	222 777
Sophämtning/renhållning	93 497	69 039
Summa	1 271 657	1 037 815

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 686	75 655
Självrisk	0	9 600
Kabel-TV	41 809	0
Bredband	92 123	161 876
Fastighetsskatt	100 159	103 928
Korr. fastighetsskatt	-403	0
Summa	254 374	351 059

Lägre försäkringskostnad med anledning av periodisering 2024, se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 498	4 020
Tele- och datakommunikation	43 180	25 558
Inkassokostnader	987	0
Befarade förluster	0	4 571
Förvaltningskostnader	17 250	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 266	17 506
Föreningskostnader	15 922	16 992
Förvaltningsarvode enl avtal	99 648	95 596
Övriga förvaltningsarvoden	10 619	18 750
Korttidsinventarier	0	10 500
Administration	6 802	5 049
Bostadsrätterna Sverige	0	6 200
Summa	216 172	204 742

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	147 150	162 207
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	2 000
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Löner till kollektivanst	58 714	0
Övriga arvoden	6 000	73 395
Arbetsgivaravgifter	45 026	38 627
Summa	260 896	276 229

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	527 268	441 764
Dröjsmålsränta	60	0
Summa	527 328	441 764

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 770 943	71 995 973
Årets inköp	0	774 970
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 770 943	72 770 943
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 431 730	-10 927 037
Årets avskrivning	-527 940	-504 693
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 959 670	-11 431 730
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 811 273	61 339 213
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 288 200</i>	<i>14 288 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 115 000	62 115 000
Taxeringsvärde mark	16 815 000	16 815 000
Summa	78 930 000	78 930 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 110	231 110
Utgående anskaffningsvärde	231 110	231 110
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 112	0
Avskrivningar	-23 112	-23 112
Utgående avskrivning	-46 224	-23 112
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	184 886	207 998

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	65 538	162 693
Momsavräkning	23 109	0
Övriga kortfristiga fordringar	6	0
Upplupna intäkter	4	0
Transaktionskonto	1 620 681	1 049 184
Borgo räntekonto	1 060 846	1 068 174
Summa	2 770 184	2 280 051

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	36 638	0
Förutbet försäkr premier	63 686	0
Förutbet kabel-TV	8 199	0
Förutbet bredband	18 424	0
Summa	126 947	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-05-20	1,12 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2025-06-02	3,15 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-06-01	0,85 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-06-01	3,18 %	5 480 000	5 480 000
Summa			30 480 000	30 480 000
Varav kortfristig del			10 000 000	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 480 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 922	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	75 496	0
Uppl kostnad Städning entrepr	25 164	0
Uppl kostn el	38 683	0
Uppl kostnad Värme	68 783	0
Uppl kostn räntor	39 930	27 067
Uppl kostn vatten	65 739	56 444
Uppl kostnad Sophämtning	5 548	0
Uppl kostnad arvoden	2 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	204	0
Förutbet hyror/avgifter	380 116	354 842
Summa	706 585	438 353

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000

Underskrifter

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

Lomma

Carolina Westerdahl
Styrelseledamot

Christina Knepper
Styrelseledamot

Christina Wadsten-Malm
Styrelseledamot

Helena Connée
Ordförande

Lars Engström
Styrelseledamot

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

Carl-Gustaf Ljunggren
Internrevisor

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 17:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 16:18

DOCUMENT ID:

SkTmA-akel

ENVELOPE ID:

SKM2m0bTyxg-SkTmA-akel

DOCUMENT NAME:

Brf Aroma, Bjärred, 769602-9987 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA CONNÉE helenaconnee@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:26 28.04.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.162
2. Christina Knepper christina.knepper@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:30 28.04.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.220.221
3. LARS ENGSTRÖM limax.elteknik@telia.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:38 28.04.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.41.216
4. Ulla Christina Wadsten-Malm wadsten_malm@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 16:42 28.04.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.45.111
5. Carolina Ingeli Westerdahl carolina.westerdahl@telia.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:33 28.04.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.235.230
6. Ingrid Ulrika Lindstedt ulrika.lindstedt@ekonomicalund.se	Signed Authenticated	28.04.2025 17:42 28.04.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.117.206
7. Bo Anton Carl-Gustaf Ljunggren cgljunggren@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:54 28.04.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.85.178

* 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 Aroma, Bjärred
Org.nr. 769602-9987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aroma, Bjärred 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Aroma, Bjärred för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor

Carl-Gustaf Ljunggren
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 17:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 16:18

DOCUMENT ID:

B1mh70Zayee

ENVELOPE ID:

Hkb27RZpkeg-B1mh70Zayee

DOCUMENT NAME:

RB 2024 Brf Aroma Bjärred.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Ulrika Lindstedt ulrika.lindstedt@ekonomicalund.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 17:41 28.04.2025 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.137.117.206
2. Bo Anton Carl-Gustaf Ljunggren cgljunggren@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 17:57 28.04.2025 17:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.85.178

* 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