



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aroma, Bjärred

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. 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. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 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

Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 52 lägenheter med bostadsrätt. Byggnadernas totalyta är 5 304 kvm varav 4 570 kvm 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
Maria Gustafsson	Suppleant
Marie Thomsner	Suppleant (tom 251001)

Valberedning

Anita Nilsson
Lise-Lott Engström
Maria Elnertz

Firmateckning

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

Revisorer

Ulrika Lindstedt Godkänd revisor
Carl-Gustaf Ljunggren Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Byte av värmeåtervinningsaggregat i lägenheter
Iordningsställande av fritidslokal
OVK-besiktning
- 2016 ● Underhållsspolning av avlopp från två-och trerumslägenheterna
Utbyte av evakueringsfläktar i soprum
Omdragning av köksavlopp i källare för 4-rumslägenheterna
- 2017 ● Målning takutsprång garage
- 2018 ● Montering av temperaturmätare i varje lägenhet
OVK-besiktning
- 2018- 2022 ● All fastighetsbelysning utbytt till LED
- 2019 ● Föryngring och plantering av fruktträd
- 2019- 2020 ● Installation av passersystem med taggar i entrédörrar i trapphusen
- 2020 ● Takreparationer
Taklägenheternas fönster har försetts med smyglistor
- 2021 ● Målning av samtliga burspråk
Målning av oglasade balkonger
Ny tvättmaskin till hus 2
Byte av avloppspumpar

- 2021** ● OVK-besiktning
Fönster på syd-och västsidor har försetts med smyglistor
- 2022** ● Trädgård - nyplanering växter/träd och underhåll av gräsmatta
Reparation av fasadtegel vid hörnfönster på samtliga 4 hus
- 2023** ● Nya garageportar med automatisk dörröppning samt breddning av öppning
Målning av garagen
- 2024** ● Trädgård - nyplantering och förbättring av rabatter
Projektet nya garageportar inkl underhåll garagefasad färdigställs. 2 nya dörrar samt dörrbromsare till miljöhusen. Fogningsarbete befintliga takplåtar på övre terrasser.
Underhåll - rengöring ventiler till luftintag FTX utomhus
OVK besiktning
- 2025** ● Underhållsspolning (görs vart 5:e år)

Planerade underhåll

- 2026** ● Fogningsarbete
Terrasseröversyn E lägenhet Katjav 3 samt anpassade åtgärder.
OVK frånluftsfläktar i källaren och i styrelserum (görs vart 6:e år)
Takbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC - Sv Bostadsrättscentrum
Elleverans	Vattenfall AB
Elmätning o hantering	Logga Mera AB
Fastighetsskötsel, trädgård, trappstädning, snöröjning	Hagtorn AB, Malmö
Fjärrvärme och undercentral	Kraftringen AB Lund
Försäkringsavtal	Länsförsäkringar
Hissar	Hiss i Skåne AB
Hissar	Kalea Specialhissar AB
Låneavtal	Nordea
Låneavtal	Handelsbanken
Prognosstyrning av fastighetsvärme	Kiona Sweden (tidigare E-Gain)
Revision	Ekonomica Novitas AB
Service av vattenreningsutrustning i undercentral	SECON AB, Arlov
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

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som ger god överblick över fastighetens underhållsbehov och föreningens ekonomi på både kort och lång sikt. Underhållsplanen hanteras i verktyget Planima och uppdateras årligen i samverkan med byggnadsingenjör från SBC, föreningens förvaltningsbolag.

Utöver detta uppdateras årligen en rullande femårig budgetplan i samarbete med SBC. Budgeten omfattar både resultatbudget och likviditetsbudget för de kommande fem åren och utgör ett viktigt underlag för styrelsens ekonomiska planering, inklusive bedömning av behovet av eventuella justeringar av årsavgifterna.

Föreningens låneportfölj uppgår till totalt 29,98 Mkr och samtliga lån har bunden ränta. Under året har amortering skett med 500 tkr. Lån om 9,5 Mkr omförhandlades i slutet av året till en treårig bindningstid med en ränta om 3,02 procent, i syfte att sprida låneportföljens förfallostruktur. Lån om 15 Mkr, med nuvarande ränta om 1,12 procent, förfaller till omförhandling i maj 2026.

Övergång till K3-regelverket

Under året har föreningen övergått från redovisningsregelverket K2 till K3. Förändringen innebär att fastigheten redovisas enligt principen om komponentavskrivning, vilket innebär att byggnaden delas upp i olika komponenter, exempelvis tak, fasad, installationer och stammar, som skrivs av utifrån respektive bedömd nyttjandeperiod.

Syftet med K3 är att ge en mer rättvisande bild av fastighetens värdeminskning och underhållsbehov över tid. Övergången kan innebära högre avskrivningar och därmed ett lägre redovisat resultat, utan att detta påverkar föreningens likviditet.

Med anledning av övergången till K3 kan jämförelser med tidigare år påverkas.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter ska täcka föreningens löpande kostnader, planerat underhåll samt avsättningar för framtida underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

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

Övriga uppgifter

Under året inträffade en vattenläcka till följd av ett rörbrott i fastigheten Katjavägen 2. Skadorna har åtgärdats och kostnaderna har täckts av föreningens självrisk.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 808 598	4 493 763	4 172 335	3 799 041
Resultat efter fin. poster	480 373	370 386	-328 619	-376 237
Soliditet (%)	51	51	50	51
Yttre fond	6 151 309	6 349 463	5 408 814	3 982 969
Taxeringsvärde	74 558 000	78 930 000	78 930 000	78 930 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	990	923	853	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	93,9	92,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 560	6 670	6 670	6 670
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 652	5 747	5 747	5 747
Sparande / kvm totalyta, kr	283	260	150	20
Elkostnad / kvm totalyta, kr	66	61	48	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	111	92	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	50	42	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	222	183	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,91	1,73	1,45	-
Räntekänslighet (%)	6,62	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 360 155 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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	24 217 600	-	-	24 217 600
Upplåtelseavgifter	5 682 400	-	-	5 682 400
Fond, yttre underhåll	6 349 463	-459 154	261 000	6 151 309
Balanserat resultat	-4 317 692	829 540	-261 000	-3 749 151
Årets resultat	370 386	-370 386	480 373	480 373
Eget kapital	32 302 158	0	480 373	32 782 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 488 152
Årets resultat	480 373
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 000
Totalt	-3 268 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	61 620
Balanseras i ny räkning	-3 207 158

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	4 808 598	4 493 763
Övriga rörelseintäkter	3	14 763	-11
Summa rörelseintäkter		4 823 362	4 493 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 266 569	-2 589 063
Övriga externa kostnader	9	-317 889	-220 178
Personalkostnader	10	-228 134	-256 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-961 392	-551 052
Summa rörelsekostnader		-3 773 984	-3 617 183
RÖRELSERESULTAT		1 049 378	876 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 481	21 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-576 486	-527 328
Summa finansiella poster		-569 005	-506 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		480 373	370 386
ÅRETS RESULTAT		480 373	370 386

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	59 872 993	60 811 273
Maskiner och inventarier	13	161 774	184 886
Summa materiella anläggningstillgångar		60 034 767	60 996 159
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 034 767	60 996 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 874	22 807
Övriga fordringar	14	3 667 226	2 770 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	177 653	126 951
Summa kortfristiga fordringar		3 867 753	2 919 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 867 753	2 919 938
SUMMA TILLGÅNGAR		63 902 519	63 916 096

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 900 000	29 900 000
Fond för yttre underhåll		6 151 309	6 349 463
Summa bundet eget kapital		36 051 309	36 249 463
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 749 151	-4 317 692
Årets resultat		480 373	370 386
Summa ansamlad förlust		-3 268 778	-3 947 305
SUMMA EGET KAPITAL		32 782 531	32 302 158
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 980 000	20 480 000
Summa långfristiga skulder		14 980 000	20 480 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		162 591	230 680
Skatteskulder		102 780	100 159
Övriga kortfristiga skulder		122 019	96 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	752 598	706 585
Summa kortfristiga skulder		16 139 988	11 133 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 902 519	63 916 096

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 049 378	876 569
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	961 392	551 052
	2 010 770	1 427 621
Erhållen ränta	7 481	21 146
Erlagd ränta	-566 238	-514 465
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 452 013	934 301
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 605	-60 848
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 198	-309 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 414 210	564 169
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	914 210	564 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 681 527	2 117 358
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 595 737	2 681 527

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aroma, Bjärred är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	4,00 %
Stomme och grund	0,68 %
Yttertak	2,40 %
Fasader	5,29 %
Balkonger	2,74 %
Fönster	3,97 %
Stamledningar VA	13,22 %
Stamledningar Värme	2,64 %
Styr & övervakning	6,61 %
El	6,61 %
Hissar	6,10 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	4 165 668	3 930 000
Hysesintäkter lokaler	0	3 500
Hysesintäkter garage	152 780	140 040
Hysesintäkter garage, moms	87 710	90 570
Hysesintäkter p-plats	23 482	25 197
EI	114 400	83 720
EI, moms	245 755	197 173
Fast tillägg elbilsaddning	2 200	0
EIintäkter rörliga	0	838
EIintäkter laddstolpe	4 200	4 800
Intäkter solel, moms	773	1 181
Påminnelseavgift	360	360
Pantsättningsavgift	1 176	2 865
Överlåtelseavgift	4 410	11 464
Administrativ avgift	5 684	2 058
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	4 808 598	4 493 763

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 553	0
Övriga intäkter	0	-11
Återbäring försäkringsbolag	8 210	0
Summa	14 763	-11

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	77 760	75 493
Fastighetsskötsel gård enl avtal	155 520	150 994
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 938	66 184
Städning enligt avtal	83 912	75 493
Städning utöver avtal	16 902	12 304
Hissbesiktning	5 128	4 973
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	27 595
Brandskydd	2 984	0
Gårdkostnader	6 074	8 422
Gemensamma utrymmen	2 994	3 329
Garage/parkering	3 011	0
Snöröjning/sandning	46 708	47 656
Serviceavtal	84 234	60 746
Förbrukningsmaterial	5 704	27 510
Summa	507 869	560 699

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	27 501	0
Tvättstuga	5 300	2 113
Trapphus/port/entr	3 109	0
Dörrar och lås/porttele	15 181	9 438
VVS	17 051	0
Ventilation	14 820	0
Elinstallationer	8 761	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 204
Hissar	21 173	24 813
Fasader	0	3 613
Fönster	4 530	0
Summa	117 426	43 181

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	97 286
Ventilation	61 620	106 315
Fasader	0	20 625
Garage/parkering	0	234 928
Summa	61 620	459 154

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	347 869	324 139
Uppvärmning	542 582	588 162
Vatten	241 444	265 859
Sophämtning/renhållning	99 623	93 497
Summa	1 231 518	1 271 657

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 883	20 686
Kabel-TV	49 196	41 809
Bredband	112 874	92 123
Fastighetsskatt	102 780	100 159
Korr. fastighetsskatt	-2 598	-403
Summa	348 135	254 374

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	626	2 498
Tele- och datakommunikation	55 812	43 180
Juridiska åtgärder	29 291	0
Inkassokostnader	0	987
Förvaltningskostnader	0	17 250
Revisionsarvoden extern revisor	19 575	19 266
Revisionsarvoden internrevisor	4 000	2 000
Styrelseomkostnader	1 487	0
Föreningskostnader	20 023	15 922
Förvaltningsarvode enl avtal	110 086	99 648
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	1 764	0
Övriga förvaltningsarvoden	9 929	10 619
Administration	13 579	6 802
Konsultkostnader	39 344	0
Bostadsrätterna Sverige	6 200	0
Summa	317 889	220 178

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 500	147 150
Övriga arvoden	4 000	6 000
Löner till kollektivanst	34 063	58 714
Arbetsgivaravgifter	42 571	45 026
Summa	228 134	256 890

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	576 189	527 268
Dröjsmålsränta	297	60
Summa	576 486	527 328

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 770 943	72 770 943
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 770 943	72 770 943
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 959 670	-11 431 730
Årets avskrivning	-938 280	-527 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 897 950	-11 959 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 872 993	60 811 273
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 288 200</i>	<i>14 288 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 102 000	62 115 000
Taxeringsvärde mark	13 456 000	16 815 000
Summa	74 558 000	78 930 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 110	231 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 110	231 110
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 224	-23 112
Årets avskrivning	-23 112	-23 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 336	-46 224
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 774	184 886

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 594	65 538
Momsavräkning	0	23 109
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	889	0
Övriga kortfristiga fordringar	6	6
Transaktionskonto	2 537 347	1 620 681
Borgo räntekonto	1 058 389	1 060 846
Summa	3 667 226	2 770 180

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 760	36 638
Förutbet fast skötsel	22 587	0
Förutbet försäkr premier	66 585	63 686
Förutbet kabel-TV	8 199	8 199
Förutbet bredband	18 890	18 424
Förutbet förvaltning	3 065	0
Upplupna intäkter	22 567	4
Summa	177 653	126 951

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-05-20	1,12 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2025-06-02	-	0	5 000 000
Handelsbanken	2025-06-01	-	0	5 000 000
Handelsbanken	2027-06-01	3,18 %	5 480 000	5 480 000
Nordea Hypotek AB	2028-11-15	3,02 %	9 500 000	0
Summa			29 980 000	30 480 000
Varav kortfristig del			15 000 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 980 000 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	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	22 035	4 922
Uppl kostnad Fastskött entrepr	75 496	75 496
Uppl kostnad Städning entrepr	25 164	25 164
Uppl kostn el	40 193	38 683
Uppl kostnad Värme	74 394	68 783
Uppl kostn räntor	50 178	39 930
Uppl kostn vatten	61 018	65 739
Uppl kostnad Sophämtning	5 734	5 548
Uppl kostnad arvoden	2 000	2 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	204	204
Förutbet hyror/avgifter	396 182	380 116
Summa	752 598	706 585

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-18.

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

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

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 00:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2026 10:11

DOCUMENT ID:

Hyb0GWUT-e

ENVELOPE ID:

rkZAGW8TWg-Hyb0GWUT-e

DOCUMENT NAME:

Brf Aroma, Bjärred, 769602-9987 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

6ab09be9f0e6ebc6e68a9eddfac543d2e70ccba62381c434cd6cfe0fb39cd47238b3b14adb4c6d01f82f315bcad86bfd8dc090ff469add2ec1fb4419c7fe30cd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christina Knepper christina.knepper@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:45 22.04.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.220.223
2. HELENA CONNÉE helenaconnee@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:24 22.04.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.220.139
3. Ulla Christina Wadsten-Malm wadsten_malm@hotmail.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:11 22.04.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.123.53
4. Carolina Ingeli Westerdahl carolina.westerdahl@teli.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:16 22.04.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.213.184
5. LARS BERTIL ENGSTRÖM limax.elteknik@telia.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:56 22.04.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.41.216
6. Ingrid Ulrika Lindstedt ulrika.lindstedt@ekonomicalund.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 00:25 23.04.2026 00:24	eID Low	Swedish BankID IP: 76.68.54.149

* 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

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

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aroma, Bjärred för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

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 Aroma, Bjärred för år 2025 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 "Revisorernas 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.

Revisorernas 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.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 00:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2026 10:11

DOCUMENT ID:

SyfRzWU6ZI

ENVELOPE ID:

HJW0GbU6WI-SyfRzWU6ZI

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Bostadsrättsföreningen Aroma.pdf

2 pages

SHA-512:

08f86ba470aef3a5cd1b295fe6ee2c4b685f1954657fd92

17e8ef26eb01981fed0c75c62108d05f686dc4de33b476

7a3536ac8b79a216ab0f2396077d0613d92

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Ulrika Lindstedt	Signed	23.04.2026 00:23	eID	Swedish BankID
ulrika.lindstedt@ekonomi calund.se	Authenticated	23.04.2026 00:23	Low	IP: 76.68.54.149

* 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

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

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