



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aromalund 1

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

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

Innehåll

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-02-05.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kung Oskar 7	2022	Lund

Fastigheten är försäkrad hos IF.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

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

Styrelsens sammansättning

Johan Eberhard	Ordförande
Carlos Urey Chavez	Styrelseledamot
Caroline Ida Marie Ohlsson	Styrelseledamot
Malin Rickard	Styrelseledamot
Sarah Ruth Schmidt Gradén	Styrelseledamot
Ann-Christin Gustafsson	Suppleant
Helena Elisabet Brandt	Suppleant
Linda Jenny Therese Riddar	Suppleant

Valberedning

Linda Riddar
Jacob Riddar
Jacob Gradén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen / Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB, huvudansvarig revisor Torbjörn Larsson, auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-24. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Teknisk Förvaltning HSB
Ekonomisk Förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10 %, 2023-07-01 med 10 % och 2024-01-01 med 18%.

Föreningen har tre lån. Ett som förfaller 2024 och två som förföll under 2023. Det första som förföll hade en rörlig ränta och det andra två års bindningstid. De gick ut i september respektive november 2023. För att stabilisera ekonomin valde styrelsen att binda båda lånen i 3 år. Lånet som bands om i september bands till 4,54%, lånet som bands i november bands till 4,35%

I samband med omförhandling av det senare lånet fick föreningen beviljat sänkt amortering. Amorteringsnivå är nu i paritet vad som krävs i stadgarna fram tills det att underhållsfond skapats.

Föreningens likviditet vid årsslutet var strax under 1,1 miljon kronor. Under Q1 i 2024 behöver föreningen betala tillbaka en skatteskuld (fastighetsskatt under byggnationen) på ca 0,5 MSEK. En förening av vår storlek och med våra kostnader bör enligt rekommendationen ha omkring 1,6 MSEK i kassan. Motsvarande tre månaders utgifter. Styrelsen strävar efter att föreningens kassa i slutet av 2024 ska ligga på denna nivå.

För att förbättra föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att en av föreningens gästlägenheter kommer hyras ut, detta från 2024-02-20. Styrelsen har även diskuterat möjligheten att sälja lägenheten.

Under året betalade föreningen ut 9,67 miljoner kronor till byggtreprenören H2. Av det totala beloppet var 8,67 miljoner godkänt under interimsstyrelsen innan juli 2023. Sista miljonen godkändes av sittande styrelse i september 2023 efter att det var bekräftat att H2 uppfyllde alla lagkrav för att få den slutliga betalningen.

Föreningen betalade sin skatteskuld för fastighetsskatt på 512 000 kr till Skatteverket den 8 februari 2024.

Förändringar i avtal

Den nya styrelsen har tecknat gruppavtal med Bahnhof som bredbandsleverantör. Detta har bidragit till signifikant lägre bredbandskostnader för föreningsmedlemmarna.

Den 24/1 påbörjade föreningen sitt gruppavtal för bredband med Bahnhof.

Övriga uppgifter

En boendestyrelse bestående av fem ledamöter och tre suppleanter har bildats och tagit över från interimsstyrelse. Den nya styrelsen tog över 1/7.

Styrelsen beslutade om att börja använda Boappa som huvudsaklig kommunikationskanal med föreningen. I samband med extrastämma 24/8 antogs nya stadgar.

Styrelsen beslutade under året att inte godkänna ytterligare juridiska personer som föreningsmedlemmar. Detta för att säkerställa engagerade medlemmar samt att inte riskera bli en oäkta förening.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 450 254	490 445	-	-
Resultat efter fin. poster	-3 600 329	373 205	-	-
Soliditet (%)	77	73	-	0
Yttre fond	747 000	-	-	-
Taxeringsvärde	249 000 000	122 600 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	918	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 951	14 009	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 165	11 294	-	-
Sparande per kvm totalyta	50	57	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	10	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	70	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	7	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	151	18	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,07	1,09	-	-
Räntekänslighet (%)	15,26	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 432 897 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 om negativt resultat

Föreningen har ett negativt resultat eftersom 9.67 MSEK fördes över från Kung Oscar Holding (holdingbolag som ägs av byggherren Sjöson). Detta har använts till slutbetalning mot underentreprenöreren H2. Detta var en engångskostnad.

För att täcka upp för framtida utgifter har föreningen höjt avgiften från 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	316 950 000	-	-	316 950 000
Upplåtelseavgifter	2 445 500	-	41 100	2 486 600
Fond, yttre underhåll	0	-	747 000	747 000
Balanserat resultat	-373 205	373 205	-747 000	-747 000
Årets resultat	373 205	-373 205	-3 600 329	-3 600 329
Eget kapital	319 395 500	0	-3 559 229	315 836 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-3 600 329
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-747 000
Totalt	-4 347 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 347 329

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 450 254	490 445
Övriga rörelseintäkter	3	999	1 834 414
Summa rörelseintäkter		6 451 253	2 324 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 034 437	-808 938
Övriga externa kostnader	8	-192 461	-194 218
Personalkostnader	9	-85 911	-277
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 005 672	0
Summa rörelsekostnader		-6 318 481	-1 003 433
RÖRELSERESULTAT		132 772	1 321 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 556	580 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 736 657	-1 528 382
Summa finansiella poster		-3 733 101	-948 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 600 329	373 205
ÅRETS RESULTAT		-3 600 329	373 205

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	407 449 828	411 455 500
Summa materiella anläggningstillgångar		407 449 828	411 455 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		407 449 828	411 455 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 974	58 014
Övriga fordringar	12	1 092 244	21 763 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	83 563	7 218 537
Summa kortfristiga fordringar		1 231 781	29 040 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 231 781	29 040 172
SUMMA TILLGÅNGAR		408 681 609	440 495 672

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		319 436 600	319 395 500
Fond för yttre underhåll		747 000	0
Summa bundet eget kapital		320 183 600	319 395 500
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-747 000	-373 205
Årets resultat		-3 600 329	373 205
Summa ansamlad förlust		-4 347 329	0
SUMMA EGET KAPITAL		315 836 271	319 395 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	60 222 725	30 462 928
Summa långfristiga skulder		60 222 725	30 462 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 084 054	61 897 072
Leverantörsskulder		235 938	11 059 588
Övriga kortfristiga skulder		11 150	16 176 420
Skatteskulder		572 000	512 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	719 471	992 164
Summa kortfristiga skulder		32 622 613	90 637 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		408 681 609	440 495 672

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	132 772	1 321 427
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 005 671	0
	4 138 443	1 321 427
Erhållen ränta	3 556	580 161
Erlagd ränta	-4 161 129	-1 103 910
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-19 130	797 677
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	27 550 310	-25 648 804
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 777 140	-4 827 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	754 039	-29 678 182
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-139 941 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-139 941 616
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	41 100	319 395 500
Upptagna lån	0	264 128 136
Amortering av lån	-1 053 221	-334 764 654
Förändring av checkräkningskredit	0	-86 747 453
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 012 121	162 011 529
ÅRETS KASSAFLÖDE	-258 082	-7 608 269
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 335 258	8 943 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 077 177	1 335 258

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 3,33 %
Markanläggningar	4 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Föreningen betalar fastighet för lokaler om 1% på taxeringsvärdet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 312 250	429 324
Intäkt parkeringsbolag, moms	365 337	0
Vatten	0	24 409
Varmvatten, moms	235 659	0
El, moms	198 176	0
Uppvärmning	261 780	0
Nycklar/lås vidarefakturering	2 209	0
Övernattnings-/gästlägenhet	26 824	0
Dröjsmålsränta	427	0
Pantsättningsavgift	14 761	36 708
Överlåtelseavgift	24 948	0
Andrahandsuthyrning	7 884	0
Öres- och kronutjämning	-1	4
Summa	6 450 254	490 445

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	999	1 834 414
Summa	999	1 834 414

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	168 750	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	563	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 875	0
Larm och bevakning	2 414	0
Städning enligt avtal	151 125	0
Gemensamma utrymmen	9 147	0
Snöröjning/sandning	0	1 141
Serviceavtal	80 474	6 143
Förbrukningsmaterial	8 683	0
Summa	468 031	7 284

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	2 160	0
Dörrar och lås/porttele	35 641	0
VVS	15 708	0
Hissar	63 894	15 021
Summa	117 403	15 021

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	502 631	67 882
Uppvärmning	569 749	0
Vatten	158 800	49 065
Sophämtning/renhållning	90 314	0
Summa	1 321 494	116 947

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	67 510	71 472
Övriga fastighetskostnader	0	86 214
Fastighetsskatt	60 000	512 000
Summa	127 510	669 686

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	10 974	0
Tele- och datakommunikation	0	5 184
Juridiska åtgärder	0	33 750
Inkassokostnader	9 019	0
Förvaltningskostnader	0	22 050
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	18 875
Styrelseomkostnader	6 745	0
Fritids och trivselkostnader	1 859	0
Föreningskostnader	10 934	0
Förvaltningsarvode enl avtal	77 356	47 213
Överlåtelsekostnad	31 246	0
Pantsättningskostnad	13 395	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	18 295
Administration	6 159	132 806
Konsultkostnader	1 648	-83 955
Övriga externa kostnader avdragsgillt	0	0
Summa	192 461	194 218

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	65 411	-31 000
Lön	0	23 800
Arbetsgivaravgifter	20 500	7 477
Summa	85 911	277

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 734 569	1 339 167
Ränta checkräkning	0	189 215
Dröjsmålsränta	493	0
Övriga räntekostnader	1 595	0
Summa	3 736 657	1 528 382

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	411 455 500	159 602 039
Årets inköp	-201 480	251 853 461
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	411 254 020	411 455 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-3 804 192	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 804 192	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	407 449 828	411 455 500
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>159 602 039</i>	<i>159 602 039</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 000 000	53 600 000
Taxeringsvärde mark	69 000 000	69 000 000
Summa	249 000 000	122 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 067	15
Klientmedel	0	1 335 258
Övriga kortfristiga fordringar	0	20 428 348
Transaktionskonto	361 630	0
Borgo räntekonto	715 547	0
Summa	1 092 244	21 763 621

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	21 470	0
Förutbet försäkr premier	62 093	59 123
Upplupna intäkter	0	7 159 414
Summa	83 563	7 218 537

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Sparbanken Skåne	2026-08-30	4,54 %	30 434 935	30 786 000
Sparbanken Skåne	2026-11-10	4,35 %	30 435 922	30 787 000
Sparbanken Skåne	2024-11-22	3,99 %	30 435 922	30 787 000
Summa			91 306 779	92 360 000
Varav kortfristig del			31 084 054	61 897 072

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 445 759 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	6 919	94 639
Uppl kostn el	70 672	67 882
Uppl kostnad Värme	51 848	0
Uppl kostn räntor	0	424 472
Uppl kostn vatten	15 093	0
Uppl kostnad arvoden	65 411	0
Uppl lagstadgade soc avg	20 500	0
Förutbet hyror/avgifter	489 028	405 171
Summa	719 471	992 164

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000

Underskrifter

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

Lund

Carlos Urey Chavez
Styrelseledamot

Caroline Ida Marie Ohlsson
Styrelseledamot

Johan Eberhard
Ordförande

Malin Rickard
Styrelseledamot

Sarah Ruth Schmidt Gradén
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.03.2024 10:49

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 21.03.2024 12:24

DOCUMENT ID:
H1VWK5KA6

ENVELOPE ID:
H1QZFcFR6-H1VWK5KA6

DOCUMENT NAME:
Brf Aromalund 1, 769635-9400 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Rickard malin.c.rickard@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 13:01 21.03.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/10) IP: 94.254.63.93
2. SARAH RUTH SCHMIDT GRADÉN sarah.ruth05@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 13:14 21.03.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/19) IP: 194.16.22.180
3. JOHAN EBERHARD johaneberhard@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:17 21.03.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/27) IP: 83.187.181.78
4. CARLOS UREY CHAVEZ carlosureych@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 12:24 21.03.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/10/11) IP: 217.119.161.46
5. Caroline Ida Marie Ohlsson caroline.ohlsson@hotmail.com	Signed Authenticated	23.03.2024 08:01 22.03.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/09/23) IP: 158.255.221.112
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	25.03.2024 10:49 25.03.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aromalund 1, org. nr 769635-9400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aromalund 1 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aromalund 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.03.2024 10:51

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 21.03.2024 12:24

DOCUMENT ID:
HkSZY9KAa

ENVELOPE ID:
rylQbtcFC6-HkSZY9KAA

DOCUMENT NAME:
RB Aromalund 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	25.03.2024 10:51 25.03.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 195.84.56.2

* 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