



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aromalund 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	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. 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 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-13 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
Kung Oskar 7	2022	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Fastigheterna har tidigare under året varit försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

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 8 178 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Gradén	Ordförande
Chiara Fasano	Suppleant
Helena Elisabet Brandt	Suppleant
Joakim Åkesson	Suppleant
Linn Marie Larsson	Sekreterare
Denisa Hreciuc	Ledamot
Jonas Smyth	Ledamot
Jakob Riddar	Kassör

Valberedning

Ousmane Toure
Ann-Christin Gustafsson
Joan Yuan

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● Inga större underhåll är planerade

2027 ● Behandling av Thermowood (fasad)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk Förvaltning HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har följts upp löpande och bedömts som stabil. Kostnader har uppkommit för obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt uppföljning av garantiåtgärder. Under räkenskapsåret har föreningen omförhandlat ett lån och tecknat nytt bolån med justerade villkor på 3 år till 2,97 %. Det möjliggjorde en sänkning av månadsavgiften med 5,5 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -5,5%.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen sagt upp avtal för fastighetsskötsel och beslutat om nytt avtal med SBC. Vidare har nytt avtal för trädgårdsskötsel tecknats samt avtal ingåtts för genomförande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Föreningen har även under räkenskapsåret bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen för Brf Aromalund 1 haft ett kontinuerligt arbete med att förvalta och utveckla föreningens fastighet, ekonomi och gemensamma angelägenheter. Styrelsen har sammanträtt regelbundet under året och därutöver haft arbetsmöten och planeringsdagar.

Ett stort fokus under året har varit uppföljning av tvåårsbesiktningen och hantering av garantiärenden gentemot entreprenör. Arbetet har inneburit löpande dialog med entreprenör och fastighetsskötsel samt uppföljning av åtgärder i fastigheten, där majoriteten av anmärkningarna har åtgärdats under året och resterande följs upp vidare.

Styrelsen har även arbetat aktivt med fastighetsförvaltningen. Under året har beslut fattats om att byta teknisk förvaltare och teckna nytt avtal med SBC. Arbetet har även omfattat upphandling och genomförande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK), systematiskt brandskyddsarbete (SBA), uppstart av arbete med ny underhållsplan samt förbättringar kopplade till trädgårdsskötsel, städning, avfallshantering och gemensamma utrymmen.

Ekonomi har följts upp löpande under året och föreningen har haft en stabil likviditet. Styrelsen har bland annat hanterat omförhandling av lån, kontakt med revisorer samt påbörjat arbete med långsiktig planering genom underhållsplan. Flera investeringar och inköp har gjorts för föreningens gemensamma utrymmen, såsom utrustning till gästlägenhet och föreningslokal.

Styrelsen har under året behandlat överlåtelser och ansökningar om andrahandsuthyrning i enlighet med stadgar och gällande regelverk samt arbetat med att förtydliga rutiner och policyer inom dessa områden. Informationsspridning till medlemmarna har skett löpande genom nyhetsbrev, Boappa och anslag i fastigheten.

Vid ordinarie föreningsstämma i maj hölls val av ny styrelse och därefter genomfördes konstituerande styrelsemöte. Den nya styrelsen har lagt stor vikt vid struktur, ansvarsfördelning och förbättrade arbetsrutiner för att säkerställa en god och långsiktig förvaltning av föreningen.

Styrelsen bedömer sammantaget att 2025 har varit ett år präglad av konsolidering, tvåårsbesiktningen samt viktiga beslut för föreningens framtida drift och utveckling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 051 936	8 368 600	6 450 654	490 445
Resultat efter fin. poster	-2 261 845	-1 505 204	-3 600 329	373 205
Soliditet (%)	77	77	77	73
Yttre fond	1 969 492	1 494 000	747 000	-
Taxeringsvärde	267 436 000	249 000 000	249 000 000	122 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 101	1 149	918	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	90	93	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 614	13 736	13 951	14 009
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 976	11 073	11 165	11 294
Sparande / kvm totalyta, kr	213	306	50	39
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	22	61	8
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	47	38	70	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	23	19	6
Energikostnad / kvm totalyta, kr	138	83	151	14
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,06	4,27	4,07	1,09
Räntekänslighet (%)	12,13	12,14	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 751 627 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett underskott om -2 261 845 kr. Resultatet förklaras huvudsakligen av planenliga avskrivningar samt räntekostnader hänförliga till föreningens fastighetslån. Avskrivningarna är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningens likviditet bedöms som god. Styrelsen följer kostnads- och ränteutvecklingen löpande och vidtar vid behov nödvändiga åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen har inte under tidigare år haft en underhållsplan. Det finns inga större underhållsåtgärder de närmaste åren (se underhållsplanen). Styrelsen upprättade underhållsplan under verksamhetsåret, och ämnar under kommande år upprätta en långtidsbudget och därefter justera medlemsavgifterna för att täcka det långsiktiga behovet men avvaktar omläggning av 2/3 av lånen 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	316 950 000	-	-	316 950 000
Upplåtelseavgifter	2 486 600	-	-	2 486 600
Fond, yttre underhåll	1 494 000	-	475 492	1 969 492
Balanserat resultat	-5 094 329	-1 505 204	-475 492	-7 075 025
Årets resultat	-1 505 204	1 505 204	-2 261 845	-2 261 845
Eget kapital	314 331 067	0	-2 261 845	312 069 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 599 533
Årets resultat	-2 261 845
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-475 492
Totalt	-9 336 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-9 336 870

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	8 051 937	8 368 600
Övriga rörelseintäkter	3	1 130	478
Summa rörelseintäkter		8 053 067	8 369 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 252 524	-1 597 153
Övriga externa kostnader	8	-270 633	-211 738
Personalkostnader	9	-135 996	-162 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 005 672	-4 005 672
Summa rörelsekostnader		-6 664 826	-5 976 808
RÖRELSERESULTAT		1 388 241	2 392 270
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 306	12 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 658 392	-3 909 743
Summa finansiella poster		-3 650 086	-3 897 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 261 845	-1 505 204
ÅRETS RESULTAT		-2 261 845	-1 505 204

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	395 005 855	398 810 047
Markanläggningar	12	4 432 629	4 634 109
Summa materiella anläggningstillgångar		399 438 484	403 444 156
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		399 438 484	403 444 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 408	53 365
Övriga fordringar	13	3 438 279	2 395 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	151 473	240 930
Summa kortfristiga fordringar		3 616 160	2 689 526
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 205	8 320
Summa kassa och bank		4 205	8 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 620 365	2 697 846
SUMMA TILLGÅNGAR		403 058 849	406 142 002

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		319 436 600	319 436 600
Fond för yttre underhåll		1 969 492	1 494 000
Summa bundet eget kapital		321 406 092	320 930 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 075 025	-5 094 329
Årets resultat		-2 261 845	-1 505 204
Summa ansamlad förlust		-9 336 870	-6 599 533
SUMMA EGET KAPITAL		312 069 222	314 331 067
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 082 684	89 810 523
Summa långfristiga skulder		29 082 684	89 810 523
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	60 680 974	748 128
Leverantörsskulder		126 649	122 063
Skatteskulder		124 360	120 000
Övriga kortfristiga skulder		109 909	170 000
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	865 052	840 221
Summa kortfristiga skulder		61 906 943	2 000 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		403 058 849	406 142 002

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 388 241	2 392 270
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 005 672	4 005 672
	5 393 913	6 397 942
Erhållen ränta	8 306	12 270
Erlagd ränta	-3 655 939	-3 909 743
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 746 280	2 500 468
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	60 734	-181 912
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 768	-286 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 778 246	2 032 281
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	307 149	0
Amortering av lån	-1 102 142	-748 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-794 993	-748 128
ÅRETS KASSAFLÖDE	983 253	1 284 153
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 361 330	1 077 177
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 344 583	2 361 330

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aromalund 1 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.

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, 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	2,50 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Sekundärbyggnader	2,00 %
Markanläggningar	4,00 %

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

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

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 207 096	6 568 349
Hysesintäkter bostäder	108 000	79 600
Bredband	157 344	104 984
Intäkt parkeringsbolag, moms	439 134	496 654
Hyses-/avgiftsbortfall	-9 000	0
Övriga hyresintäkter ej placerbara	1 929	0
Varmvatten, moms	351 302	347 183
El, moms	282 327	290 829
Elintäkter laddstolpe moms	41 843	22 587
Uppvärmning	261 780	261 780
Gemensamhetslokal	4 600	1 600
Nycklar/lås vidarefakturerering	2 466	10 657
Övernattnings-/gästlägenhet	63 000	62 500
Påminnelseavgift	720	300
Dröjsmålsränta	54	0
Pantsättningsavgift	8 820	6 018
Överlåtelseavgift	14 302	11 057
Administrativ avgift	2 400	1 029
Andrahandsuthyrning	98 490	101 734
Vidarefakturerade kostnader	15 336	1 744
Öres- och kronutjämning	-6	-6
Summa	8 051 937	8 368 600

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 130	318
Återbäring försäkringsbolag	0	160
Summa	1 130	478

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	108 440	112 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	463	6 924
Fastighetsskötsel gård enl avtal	84 828	106 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	614	0
Larm och bevakning	1 941	11 968
Städning enligt avtal	134 151	139 500
Städning utöver avtal	0	6 049
Besiktningar	69 300	0
Hissbesiktning	3 790	14 850
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 450	0
Brandskydd	40 469	754
Myndighetstillsyn	11 525	0
Gårdkostnader	2 197	14 303
Gemensamma utrymmen	15 046	7 137
Snöröjning/sandning	24 038	9 278
Serviceavtal	92 352	94 064
Serviceavtal, hissar	21 060	0
Fordon	338	0
Förbrukningsmaterial	2 116	4 429
Summa	656 118	528 006

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 728	0
Bostadsrättslägenheter	0	7 400
Sophantering/återvinning	0	2 187
Dörrar och lås/porttele	50 142	36 091
Övernattn./gästlägenhet	0	638
VVS	4 775	0
Ventilation	8 999	8 559
Elinstallationer	17 145	842
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	9 798
Hissar	11 885	10 680
Balkonger/altaner	6 682	0
Summa	107 356	76 195

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	454 144	178 270
Uppvärmning	383 362	309 541
Vatten	288 581	190 697
Sophämtning/renhållning	52 637	61 045
Summa	1 178 724	739 553

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	82 179	75 345
Bredband	163 788	118 054
Fastighetsskatt	64 360	60 000
Summa	310 327	253 399

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	2 582
Tele- och datakommunikation	2 948	4 594
Inkassokostnader	463	3 202
Revisionsarvoden extern revisor	36 250	67 500
Styrelseomkostnader	6 405	175
Fritids och trivselkostnader	0	5 137
Föreningskostnader	64 823	3 863
Förvaltningsarvode enl avtal	84 009	80 595
Överlåtelsekostnad	10 290	16 417
Pantsättningskostnad	8 820	7 740
Administration	10 511	5 052
Konsultkostnader	43 901	0
Bostadsrätterna Sverige	0	7 440
Föreningsavgifter	0	7 440
Summa	270 633	211 738

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	103 485	125 539
Arbetsgivaravgifter	32 511	36 706
Summa	135 996	162 245

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 656 132	3 886 594
Dröjsmålsränta	155	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 105	23 149
Summa	3 658 392	3 909 743

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	406 418 431	406 418 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	406 418 431	406 418 431
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 608 384	-3 804 192
Årets avskrivning	-3 804 192	-3 804 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 412 576	-7 608 384
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	395 005 855	398 810 047
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>159 602 039</i>	<i>159 602 039</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	203 203 000	180 000 000
Taxeringsvärde mark	64 233 000	69 000 000
Summa	267 436 000	249 000 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 037 069	5 037 069
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 037 069	5 037 069
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-402 960	-201 480
Årets avskrivning	-201 480	-201 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-604 440	-402 960
Utgående restvärde enligt plan	4 432 629	4 634 109

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	819	725
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	97 082	41 496
Transaktionskonto	2 282 092	1 291 547
Borgo räntekonto	1 058 286	1 061 463
Summa	3 438 279	2 395 231

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 605	35 089
Förutbet försäkr premier	45 601	66 255
Förutbet bredband	11 548	13 106
Upplupna intäkter	63 719	126 480
Summa	151 473	240 930

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2026-08-30	4,54 %	29 786 815	30 110 875
Sparbanken Skåne	2026-11-10	4,35 %	30 235 930	30 335 926
Sparbanken Skåne	Löst	-	-	30 111 850
Danske Bank	2028-01-31	2,97 %	29 740 913	-
Summa			89 763 658	90 558 651
Varav kortfristig del			60 680 974	748 128

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 580 829 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 731	5 031
Uppl kostn el	53 679	39 114
Uppl kostnad Värme	56 107	58 120
Uppl kostn räntor	2 454	0
Uppl kostn vatten	23 754	17 753
Uppl kostnad Sophämtning	4 411	4 963
Uppl kostnad arvoden	74 836	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 514	27 005
Förutbet hyror/avgifter	569 566	568 535
Beräkn arvode revision	35 000	33 750
Summa	865 052	840 221

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	150 000 000	150 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK har uppföljningspunkter vilket betyder att vi kommer behöva göra en ny OVK hos de lägenheter som fick anmärkningar eller inte öppnade under våren 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Lund

Jacob Gradén
Ordförande

Chiara Fasano
Suppleant

Helena Elisabet Brandt
Suppleant

Joakim Åkesson
Suppleant

Linn Marie Larsson
Sekreterare

Denisa Hreciuc
Ledamot

Jonas Smyth
Ledamot

Jakob Riddar
Kassör

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 14:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 17:14

DOCUMENT ID:

H1E1SwKsbx

ENVELOPE ID:

BkVJrvFi-g-H1E1SwKsbx

DOCUMENT NAME:

Brf Aromalund 1, 769635-9400 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

f0603364c000294df632e9927119e984955ed36088a8cd69d58f4cf77f6d92ddd2a71019641ef2c8041e667765a83ffe39d528468297d27e5f5a1a4f6281cec6

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. Jakob Tobias Björnson Riddar Riddar.jakob@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:59 31.03.2026 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.235
2. DENISA HRECIUC denisa.hreciuc@yahoo.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:14 31.03.2026 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.151
3. Linn Marie Larsson linnlarsson95@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:26 31.03.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.86
4. Chiara Fasano Chfasano12@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:27 31.03.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.164
5. Nils Jacob Anselm Graden graden@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 19:46 31.03.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.111
6. Jonas William Smyth jonassmyth@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 21:44 31.03.2026 21:41	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.200.211
7. JOAKIM ÅKESSON jakesson68@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:18 01.04.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.89
8. Helena Elisabet Brandt helbra01@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:53 01.04.2026 15:52	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.24.220
9. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 14:34 07.04.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.59

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Aromalund 1 för år 2025.

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 2025 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 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 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:

- o 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 BRF Aromalund 1 för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggsamt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 försummelse 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 revisionssed 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 14:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 17:14

DOCUMENT ID:

S1gNyrPtj-e

ENVELOPE ID:

S14kBDKsZl-S1gNyrPtj-e

DOCUMENT NAME:

RB Aromalund 1.pdf

2 pages

SHA-512:

fd1c41edd8418a5aa90776e6febe98ee542ade99391332
27844ae092806a41204cd2c6cd4e68c2223d82fa8daf89
79dbec7301f238649f57a675e8ede85c0862

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	Signed	07.04.2026 14:34	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@azets.co m	Authenticated	07.04.2026 14:34	Low	IP: 208.56.29.59

* 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