

Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening
Aromabacken
Org nr: 769632-3133

2025-01-01 – 2025-12-31



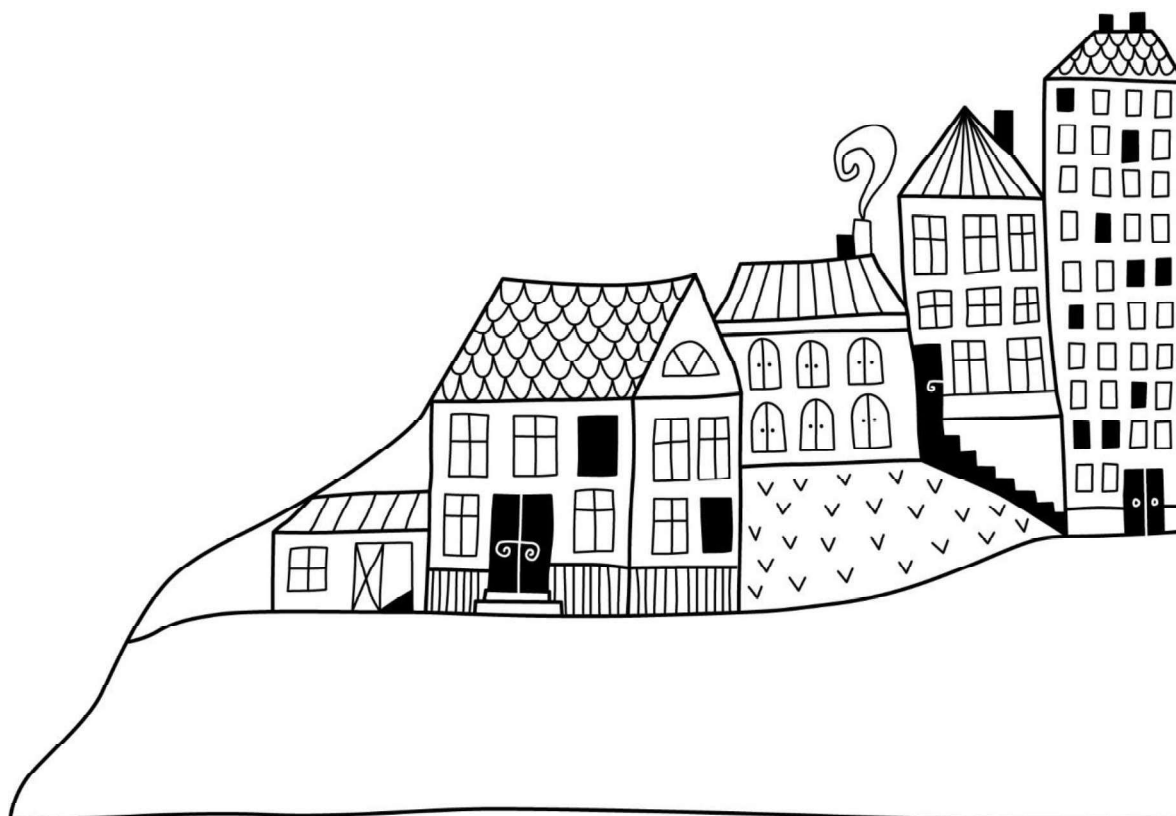
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum Bostadsrättsförening
Aromabacken får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-12.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare höjda årsavgifter men även lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen ligger i paritet jämfört med föregående år tack vare lägre värmekostnader medan en del driftskostnader följt inflationsökningarna. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsättning av lån till lägre ränta.

Föreningen är momsregistrerad för redovisning av momsmässig hantering av individuell mätning och debitering av el samt uppvärmning av vatten. Kostnadmässigt påverkar momsen inte föreningens ekonomi eftersom föreningen har rätt att dra av motsvarande ingående moms som är lika stor som den utgående momsen.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Avskrivningarna påverkar inte likviditeten och i nybyggda föreningar räknas inte avskrivningar med att täckas av årsavgifterna då de endast är en bokföringsmässig kostnad i resultatbudgeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 437% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 437% till 376%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 874 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 017 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Båstad 109:576 i Båstads kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 32 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal och 1 övernattningslägenhet för uthyrning till föreningens medlemmar. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adress är Aromavägen 54-56 i Båstad. Mark innehas med äganderätt av föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	1
3 rum och kök	15
4 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	30

Total tomtarea 3 789 m²

Total bostadsarea 2 896 m²

Årets taxeringsvärde 79 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Södra Hallands Kraft	Fjärrvärme
Bjäre Kraft	Fiber, internet, TV
Kone AB	Larmmottagning hissar
Kiwa Sweden AB	Hissbesiktning
KG Knutsson AB	Ladduttag 6 st
Bixia AB	El



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 44 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 212 tkr per år, vilket motsvarar en kostnad på 73 kr/m². Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhållsspolning	2023	
Laddstolpar	2023-2024	Föreningen har investerat i tre laddstolpar (sex uttag) som bekostats av de medlemmar som har elbilar. De äger alltså sina laddstolpar.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (uppgradering hisskomponenter)	46 225
Övrigt (kreditering av faktura från 2024)	- 2 479



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Grewin	Ordförande	2027
Anders Twegner	Sekreterare	2026
Solveig Ward	Vice ordförande	2026
Sven Berggren	Ledamot	2027
Bo Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Gustavsson	Suppleant	2027
Torborg Frankenius	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Paulson	Auktoriserad revisor	2026
Kenneth Nilsson	Auktoriserad revisor	2026
Lars Bowenius	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Johnsson	2026
Johannes Kröger	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 078 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året. Årsstämma hölls den 20 maj.

De medlemmar som vill nyttja ett ladduttag för elbil får köpa denna av föreningen och alla ägs eller är reserverade av medlemmar.

För de boende ordnas gemensamma trevligheter, som måltider, underhållning och föredrag m m. Föreningen har en Bonumvärd via Riksbyggen som ca månatligen ordnar kaffeträffar och informerar om de tjänster som värden kan utföra för enskilda medlemmar.

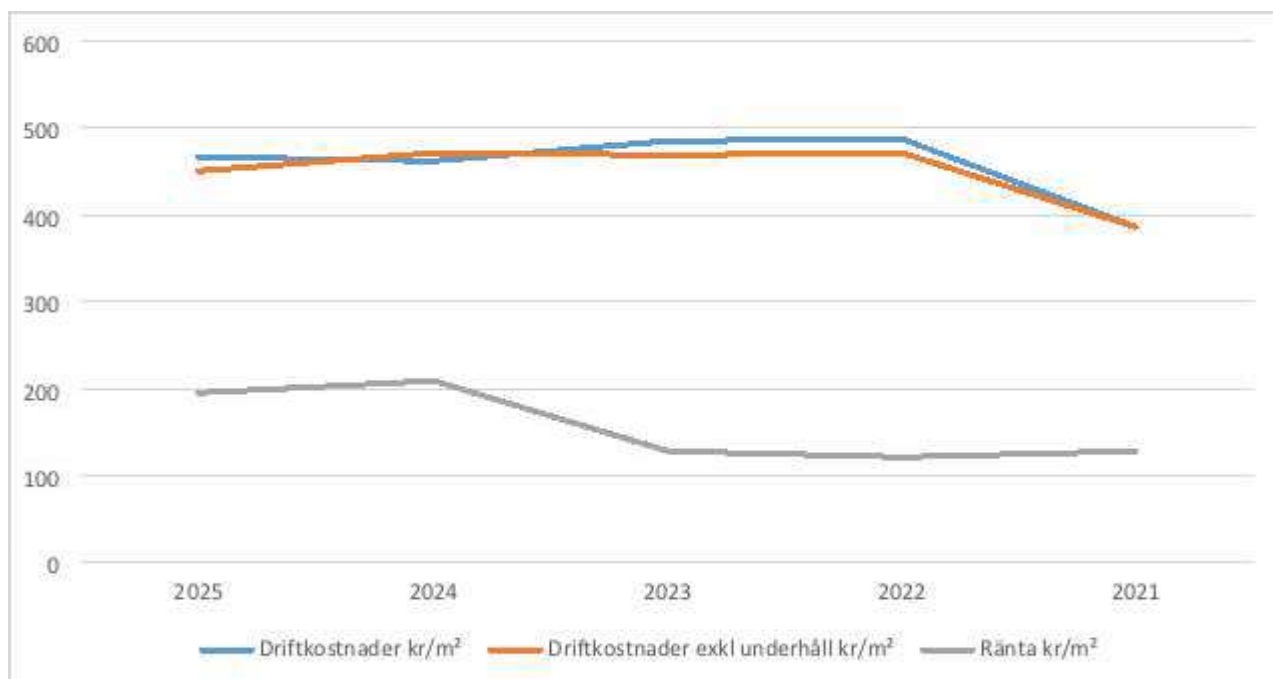
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 296	3 069	2 883	2 428	2 317
Resultat efter finansiella poster*	-856	-1 087	-15	-527	-364
Balansomslutning	117 634	118 413	120 374	120 706	121 216
Årets kassaflöde	1 104	-108	511	296	478
Soliditet %*	76	77	76	76	76
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	18	437	13	19	257
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	376	437	349	237	257
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	93	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 078	1 010	963	809	769
Driftkostnader kr/kvm	466	461	484	487	385
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	451	470	469	472	385
Energikostnad kr/kvm*	273	298	319	324	240
Underhållsfond kr/kvm	1 081	1 023	919	504	234
Reservering till underhållsfond kr/kvm	73	96	430	285	75
Sparande kr/kvm*	366	261	318	141	182
Ränta kr/kvm	194	209	129	122	127
Skuldsättning kr/kvm*	9 341	9 427	9 667	9 735	9 802
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 341	9 427	9 667	9 735	9 802
Räntekänslighet %*	8,7	9,3	10,0	12,0	12,7

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen har i resultaträkningen en förlust uppgående till 856 tkr för verksamhetsåret. Denna förlust beror främst på att föreningen är relativt nybyggd och har ändrat sitt redovisningsregelverk till K3. Det innebär att förlusten till största del beror på bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna och inte är likvidpåverkande. Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi och ser kontinuerligt över föreningens löpande kostnader.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	93 440 000	2 962 885	-4 532 072	-1 087 331
Disposition enl. årsstämmbeslut			-1 087 331	1 087 331
Reservering underhållsfond		212 000	-212 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 746	43 746	
Årets resultat				-856 160
Vid årets slut	93 440 000	3 131 139	-5 787 657	-856 160

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	-5 619 403
Årets resultat	-856 160
Årets fondreservering enligt stadgarna	-212 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	43 746
Summa	-6 643 817

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 643 817**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 295 631	3 069 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 356	5 385
Summa		3 305 987	3 074 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 349 228	-1 334 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 106	-333 144
Personalkostnader	Not 6	-89 036	-82 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 873 625	-1 868 095
Summa rörelsekostnader		-3 649 994	-3 618 147
Rörelseresultat		-344 007	-543 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 509	62 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-562 662	-606 452
Summa finansiella poster		-512 153	-543 578
Resultat efter finansiella poster		-856 160	-1 087 331
Årets resultat		-856 160	-1 087 331



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	114 102 541	115 958 763
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	89 901	107 303
Summa materiella anläggningstillgångar		114 192 441	116 066 066
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		114 240 441	116 114 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	400
Övriga fordringar	Not 14	173	18 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	67 984	58 168
Summa kortfristiga fordringar		68 157	77 476
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 325 845	2 221 347
Summa kassa och bank		3 325 845	2 221 347
Summa omsättningstillgångar		3 394 002	2 298 823
Summa tillgångar		117 634 444	118 412 889



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	93 440 000	93 440 000	
Fond för yttre underhåll	3 131 139	2 962 885	
Summa bundet eget kapital	96 571 139	96 402 885	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 787 657	-4 532 072	
Årets resultat	-856 160	-1 087 331	
Summa fritt eget kapital	-6 643 817	-5 619 403	
Summa eget kapital	89 927 322	90 783 482	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 221 744	27 103 416
Summa långfristiga skulder		9 221 744	27 103 416
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 829 708	196 068
Leverantörsskulder	Not 18	130 459	93 852
Övriga skulder	Not 19	154 091	1 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	371 119	235 033
Summa kortfristiga skulder		18 485 377	525 991
Summa eget kapital och skulder		117 634 444	118 412 889



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-344 007	-543 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 873 625	1 868 095
	1 529 618	1 324 342
Erhållen ränta	43 636	56 869
Erlagd ränta	-581 787	-605 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	991 467	776 081
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	16 193	57 289
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	344 870	-179 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 352 530	653 943
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-66 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-66 357
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-248 032	-696 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-248 032	-696 068
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 104 499	-108 482
Likvida medel vid årets början	2 221 347	2 329 828
Likvida medel vid årets slut	3 325 845	2 221 347
Kassa och Bank BR	3 325 845	2 221 347



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader balkonger	Linjär	35
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	20
Byggnad elinstallationer	Linjär	24
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	35
Byggnad fasad	Linjär	20
Byggnad fönster	Linjär	45
Byggnad hyresgäst Anpassningar	Linjär	10
Byggnad hiss	Linjär	27
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	119
Byggnad tak	Linjär	22
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	10
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad ventilation	Linjär	38
Byggnad värmesystem	Linjär	21
Laddstolpar	Linjär	7

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 786 424	2 653 692
Hyror, p-platser	112 800	111 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 600	-4 800
Vattenavgifter	247 882	177 782
Elavgifter	105 149	93 543
Övriga avgifter (serviceavgifter laddstolpar)	6 438	5 439
Övriga ersättningar (pantförskrivn- överlåtelseavg, uthyrning gästlgh)	43 540	31 762
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-9
Summa nettoomsättning	3 295 631	3 069 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (från laddstolpar m.m.)	10 356	5 385
Summa övriga rörelseintäkter	10 356	5 385

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll (kreditfaktura fg år)	-43 746	25 260
Reparationer	-56 509	-18 965
Försäkringspremier	-40 913	-36 529
TV via fiber	-56 232	-54 110
Återbäring från Riksbyggen	1 400	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 764	-14 262
Serviceavtal (laddstolpar, slagdörrar)	-17 201	-23 201
Obligatoriska besiktningar (hissar, fg år ventilationskontroll)	-20 644	-59 376
Snö- och halkbekämpning	-20 553	-17 962
Förbrukningsinventarier (hjärtstartare, 2 st laddningsskåp cykelbatterier mm)	-48 516	-36 559
Fordons- och maskinkostnader (liftkostnad fönsterputs)	-6 182	-5 462
Vatten	-194 404	-204 555
Fastighetsel	-250 902	-242 761
Uppvärmning	-344 073	-415 621
Sophantering och återvinning	-35 125	-45 826
Förvaltningsarvode drift	-205 864	-185 274
Summa driftskostnader	-1 349 228	-1 334 802



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-255 723	-249 360
IT-kostnader (fibersurf)	-11 671	-10 524
Arvode, yrkesrevisorer	-15 188	-14 563
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter m.m.)	-16 740	-23 581
Kreditupplysningar	-3 701	-218
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 899	-10 722
Representation (avtackningar)	-1 909	-3 255
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, stadgar, toner mm)	-9 162	-6 227
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-2 080	-2 080
Konsultarvoden (elbesiktning)	-6 250	0
Bankkostnader	-2 783	-2 714
Övriga externa kostnader (hälsoskyddstillsyn)	0	-9 900
Summa övriga externa kostnader	-338 106	-333 144

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-76 000	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-8 536	-7 606
Summa personalkostnader	-89 036	-82 106

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 856 222	-1 856 222
Avskrivning Installationer	-17 402	-11 873
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 873 625	-1 868 095

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	50 279	62 845
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	225	4
Övriga ränteintäkter	6	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 509	62 874

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-562 662	-606 452
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-562 662	-606 452



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	106 407 968	106 407 968
Mark	16 000 000	16 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 407 968	122 407 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 449 205	-4 592 982
	-6 449 205	-4 592 982
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 856 222	-1 856 223
	-1 856 223	-1 856 223
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 305 428	-6 449 205
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 102 540	115 958 763
Varav		
Byggnader	98 102 540	99 958 763
Mark	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	79 400 000	74 200 000
Totalt taxeringsvärde	79 400 000	74 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 400 000</i>	<i>16 200 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer (laddstolpar)	121 817	55 460
	121 817	55 460
Årets anskaffningar		
Installationer	0	66 357
	0	66 357
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	121 817	121 817
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-14 514	-2 641
	-14 514	-2 641
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 402	-11 873
	-17 402	-11 873
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-31 916	-14 514
	-31 916	-14 514
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 901	107 303
Varav		
Installationer	89 901	107 303

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	48 000	48 000
	48 000	48 000
<i>96 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	0	400
	0	400

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	173	167
Momsfordringar	0	18 742
	173	18 909



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	5 800	2 100
Upplupna ränteintäkter	13 896	7 023
Förutbetalda försäkringspremier	43 602	40 913
Förutbetald TV-avgift via fiber	4 686	4 686
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 446
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 984	58 168

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 450 859	1 807 453
Transaktionskonto	874 987	413 894
Summa kassa och bank	3 325 845	2 221 347

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	27 051 452	27 299 484
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 032	-196 068
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 781 676	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 221 744	27 103 416

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-10-30	8 818 784,00	0,00	100 000,00	8 718 784,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-10-30	9 162 892,00	0,00	100 000,00	9 062 892,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2027-12-01	9 317 808,00	0,00	48 032,00	9 269 776,00
Summa			27 299 484,00	0,00	248 032,00	27 051 452,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 8 718 784 kr och 9 062 892 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	130 459	93 852
Summa leverantörsskulder	130 459	93 852



Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	119 259	0
Skuld för moms	4 273	1 038
Skuld sociala avgifter och skatter	30 559	0
Summa övriga skulder	154 091	1 038

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	18 612	37 736
Upplupna elkostnader	25 961	24 737
Upplupna värmekostnader	45 506	55 877
Upplupna kostnader för renhållning	3 240	1 676
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	277 425	104 574
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	371 119	235 033

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 820 000	28 820 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 23 mars 2026

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan Grewin
Ordförande

Anders Twegner
Ledamot

Solveig Ward,
Ledamot

Sven Berggren,
Ledamot

Bo Andersson
Ledamot Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB

Lars Bowenius
Förtroendevald revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor
Exset Revision AB



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573430370

Dokument

Årsredovisning 2025 Bonum Brf Aromabacken
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-03-23 13:42:36 CET (+0100) av Ingrid
Gustavsson (IG)
Färdigställt 2026-03-23 17:44:16 CET (+0100)

Initierare

Ingrid Gustavsson (IG)
Riksbyggen
ingrid.gustavsson@riksbyggen.se

Signerare

Jan Grewin (JG)
jan.grewin@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
GREWIN"
Signerade 2026-03-23 16:29:05 CET (+0100)

Anders Twegner (AT)
onewaymirror@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS TWEGNER"
Signerade 2026-03-23 14:14:30 CET (+0100)

Solveig Ward (SW)
solveigward@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Solveig Irene Christina Ward"
Signerade 2026-03-23 15:56:43 CET (+0100)

Sven Berggren (SB)
siv.sven.berggren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Erik Ivar Berggren"
Signerade 2026-03-23 16:48:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573430370

Bo Andersson (BA)
bo.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ANDERSSON"
Signerade 2026-03-23 15:33:33 CET (+0100)

Lars Bowenius (LB)
lars.bowenius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS BOWENIUS"
Signerade 2026-03-23 17:44:16 CET (+0100)

Kenneth Nilsson (KN)
kenneth.nilsson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH NILSSON"
Signerade 2026-03-23 16:52:33 CET (+0100)

Joakim Paulson (JP)
joakim.paulson@exset.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM PAULSON"
Signerade 2026-03-23 17:35:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Aromabacken
Org.nr. 769632-3133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Aromabacken 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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. Risken 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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Bostadsrättsförening Aromabacken 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Båstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Joakim Paulson
Auktoriserad revisor

Lars Bowenius
Förtoendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Kenneth Nilsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-23 16:52:56 GMT+01:00
Transaktions-ID: cb6f99e933084b8ca073eb5a4dabf309

Underskrift 2

Namn: Joakim Paulson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-23 17:35:47 GMT+01:00
Transaktions-ID: 9e7721ff5d2a4f1383c66318c8c807cc

Underskrift 3

Namn: Lars Bowenius
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-03-23 17:47:34 GMT+01:00
Transaktions-ID: bc651a022e774c9194451297ee4570f3

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

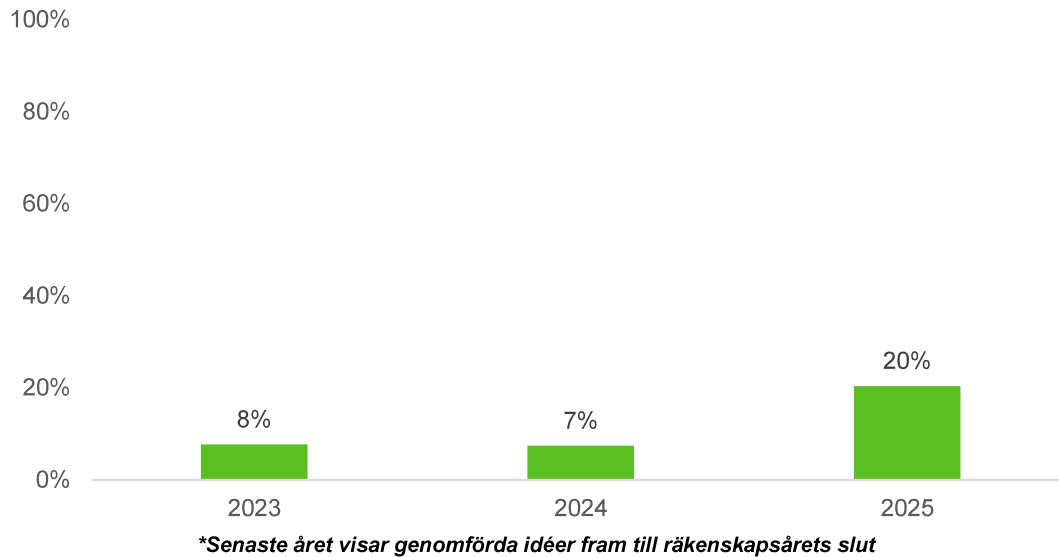


Hållbarhetsidéer

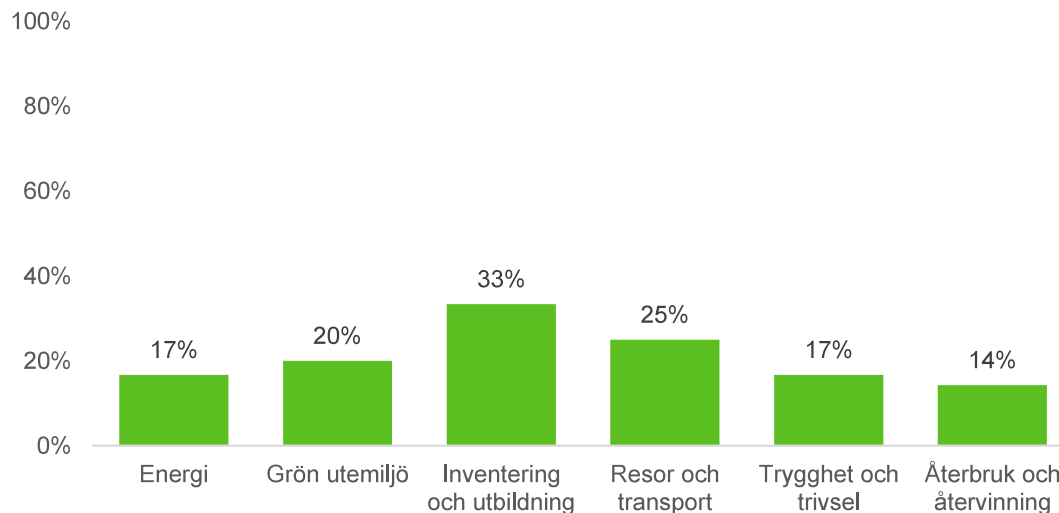
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Bonum BRF Aromabacken har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 20% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Inventering och utbildning

- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Gjort en miljöutredning
- Kontrollerat temperaturen

Grön utemiljö

- ✓ Växter som blommar hela säsongen
- Anlagt gröna tak

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

Energi

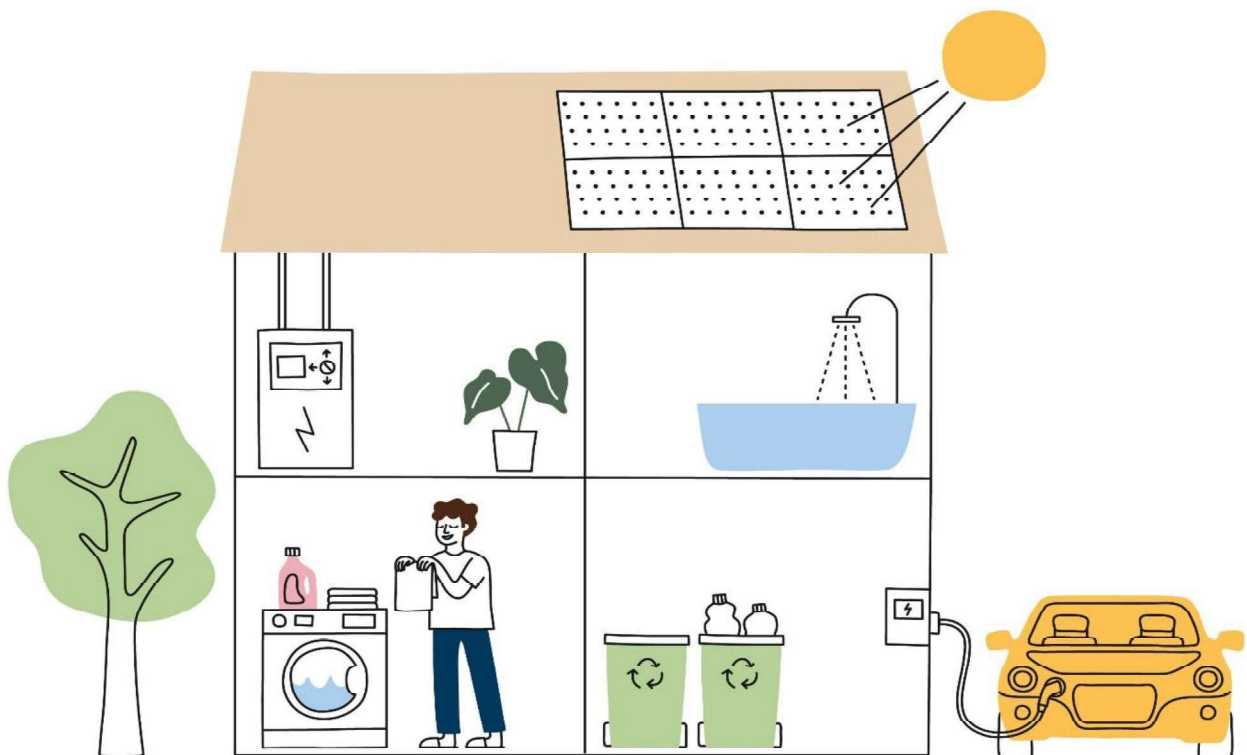
- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- ✓ Mätning och debitering av varmvatten
- Minskat onödig energianvändning

Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet

Trygghet och trivsel

- ✓ Träffats dagtid



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-09-23.

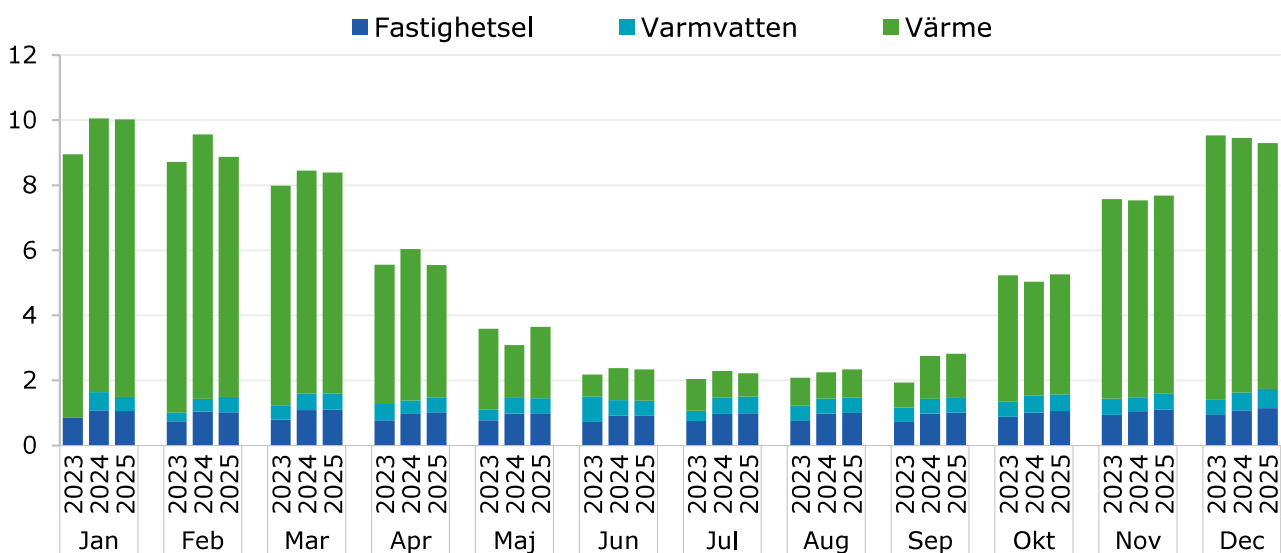
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 3 914 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	65	69	68	kWh/m ²
Varav fastighetsel	10	12	12	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	15	15	15	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 290 l/m² varav 120 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 6 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

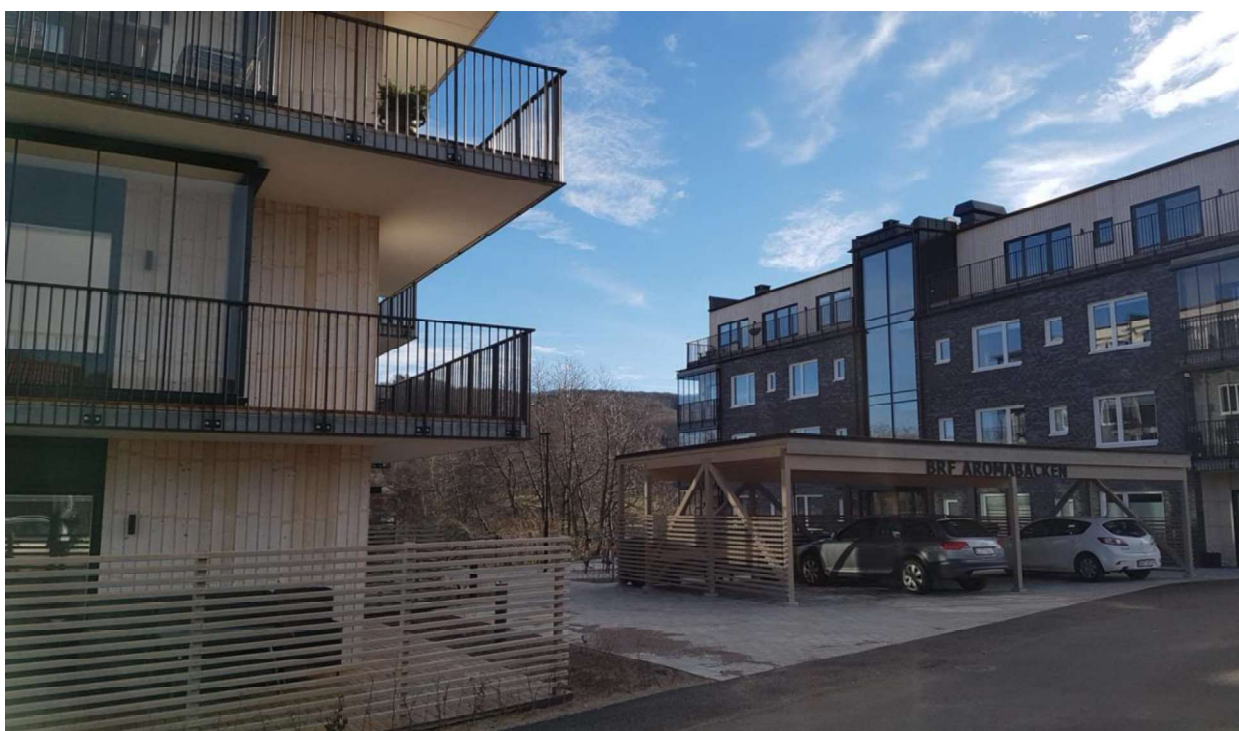
<https://weeffect.se>

Bonum Bostadsrättsförening Aromabacken

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bonum
Bostadsrättsförening Aromabacken
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

