

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Aronia
769636-6801
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Aronia, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Aronia i Stockholm kommun bildades den 18 augusti 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 5 september 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juni 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barrsätra 1 i Stockholm kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen består av 64 bostadsrätter i fyra punkthus.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 466 kvm. Föreningen har 25 parkeringsplatser varav två med laddstolpar.

Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
34 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 20 april 2022. Garantitiden är fem år.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Aronia, fastighet Barrsätra 1, är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Etcon Fastighetsteknik AB gällande teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, snöröjning samt städning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Oskar Lipnicki	ordförande
	Annika Karlsson Kanyama	
	Mattin Youmard	
	Dildar Khaled	
	Maria Kazmierska-Kjellin	

Suppleanter	Daniel Halvarsson
	Viktor Kobas

Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Sammanställande:	Lars Kjellin
	Shabbir Choudhury
	Ari Zangana

Revisor

Crowe Osborne AB, Daniel Bohlin.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan via Fastum som sträcker sig från 2026-2075.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har höjt avgiften inför 2026 med 2,9 %
- Vi har monterat nya brytskydd på förrådsdörrar, som är inbrottsklassade.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 93 (93) medlemmar. Under året har 7 (5) medlemmar tillträtt samt 6 (2) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 4 (3) bostadsrätter överlåtits. 3 medlemmar har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 144,5	4 185,0	3 852,4
Resultat efter finansiella poster	-1 268,6	-1 242,0	-1 244,1
Soliditet (%)	74,8	75,1	75,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 130	1 129	996
Skuldsättning per kvm (kr)	14 277	14 331	14 404
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	14 277	14 331	14 404
Sparande per kvm (kr)	115	112	111
Räntekänslighet (%)	12,6	12,7	14,5
Energikostnad per kvm (kr)	284	256	226
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,6	93,5	89,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 avisering avseende el och vatten, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFNAR 2023:1.

Skuldsättning per kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter)

som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el och varmvatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på avskrivningskostnader för byggnaderna.
Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Styrelsen bedömer att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och avsättning till underhållsfond.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 935 025	61 956 675	176 515	-2 192 416	-1 241 955	151 633 844
Disposition av föregående års resultat:			104 000	-1 345 955	1 241 955	0
Årets resultat					-1 268 561	-1 268 561
Belopp vid årets utgång	92 935 025	61 956 675	280 515	-3 538 371	-1 268 561	150 365 283

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 538 371
årets förlust	-1 268 561
	-4 806 932
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 000
Ianspråkstas av yttre fond	-37 918
i ny räkning överföres	-4 873 014
	-4 806 932

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 144 480	4 185 017
Summa rörelseintäkter		4 144 480	4 185 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 682 739	-1 567 114
Övriga externa kostnader	5	-364 519	-349 122
Personalkostnader	6	-69 853	-83 766
Avskrivningar		-1 630 188	-1 630 188
Summa rörelsekostnader		-3 747 299	-3 630 190
Rörelseresultat		397 181	554 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		483	3 172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 666 225	-1 799 954
Summa finansiella poster		-1 665 742	-1 796 782
Resultat efter finansiella poster		-1 268 561	-1 241 955
Årets resultat		-1 268 561	-1 241 955

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	199 436 042	201 066 230
Summa materiella anläggningstillgångar		199 436 042	201 066 230
Summa anläggningstillgångar		199 436 042	201 066 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 405 560	599 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	151 929	172 607
Summa kortfristiga fordringar		1 557 489	771 934
Summa omsättningstillgångar		1 557 489	771 934
SUMMA TILLGÅNGAR		200 993 531	201 838 164

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

154 891 700

154 891 700

Fond för yttre underhåll

280 515

176 515

Summa bundet eget kapital

155 172 215

155 068 215

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 538 371

-2 192 417

Årets resultat

-1 268 561

-1 241 955

Summa fritt eget kapital

-4 806 932

-3 434 372

Summa eget kapital

150 365 283

151 633 843

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

27 094 000

24 950 000

Summa långfristiga skulder

27 094 000

24 950 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

22 388 625

24 721 250

Leverantörsskulder

197 669

175 624

Övriga skulder

-39

184

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

947 993

357 263

Summa kortfristiga skulder

23 534 248

25 254 321

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

200 993 531

201 838 164

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 268 561

-1 241 955

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 630 188

1 630 188

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

361 627

388 233

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

16 769

-48 796

Förändring av kortfristiga skulder

612 553

-171 162

Kassaflöde från den löpande verksamheten

990 949

168 275

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-188 625

-251 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-188 625

-251 500

Årets kassaflöde

802 324

-83 225

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

560 759

643 984

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 363 083

560 759

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och byggnader skrivs av enligt linjär avskrivningsplan..

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 699 252	3 695 681
Parkering	186 215	188 279
Vatten	63 676	61 679
El	154 451	157 215
Andrahandsupplåtelse	18 541	17 137
Intäkter förråd	14 880	15 760
Försäkringsersättningar	4 000	47 323
Övriga intäkter	3 464	1 941
	4 144 479	4 185 015

I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	60 933	44 716
Trivselåtgärder	1 502	6 908
Städkostnader	8 536	0
Snöröjning och sandning	39 344	74 862
Övriga fakturerade kostnader	2 971	0
Hisservice och hissbesiktning	46 269	35 447
Bevakningskostnader grundavtal	21 223	0
Portar serviceavtal	12 554	25 108
Fastighetsel	269 280	225 504
Uppvärmning	406 278	397 159
Vatten och avlopp	307 086	264 593
Avfallshantering	125 376	151 475
Försäkring	70 158	49 166
Tele TV Data	141 496	139 492
Förbrukningsinventarier	25 755	990
Förbrukningsmaterial	2 307	14 737
	1 541 068	1 430 157

Not 4 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer övrigt	16 641	120 191
Reparation ventilation	21 386	1 350
Reparation hissar	35 072	5 292
Reparation dörrar	30 654	10 123
Planerat underhåll (samlingsk)	37 918	0
	141 671	136 956

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	33 750	32 500
Ekonomisk förvaltning	82 567	83 982
Teknisk förvaltning	209 335	195 348
Föreningsstämma, medlemsmöten	9 065	2 794
Medlemsskap i branchorganisation	6 560	6 560
Mätdatajänster	19 459	25 963
Övriga externa kostnader	3 783	1 975
	364 519	349 122

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	55 300	67 600
Sociala avgifter	14 553	16 166
	69 853	83 766

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	163 018 700	163 018 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	163 018 700	163 018 700
Ingående avskrivningar	-4 075 470	-2 445 282
Årets avskrivningar	-1 630 188	-1 630 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 705 658	-4 075 470
Ingående anskaffningsvärde mark	42 123 000	42 123 000
Utgående anskaffningsvärde mark	42 123 000	42 123 000
Utgående redovisat värde	199 436 042	201 066 230
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	16 800 000
	99 000 000	90 800 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 011	38 568
Avräkningskonto förvaltare	1 363 083	560 759
Momsfordran	3 466	0
	1 405 560	599 327

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	19 971	19 037
Försäkring	24 448	21 261
TV Tele Data	35 834	35 374
Medlemskap i branschorganisation	5 910	6 560
Securitas	3 488	0
Boappa	1 646	1 646
Hissavtal	2 289	27 475
Intäkter avs vatten och el	58 339	61 254
	151 925	172 607

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,84	2028-05-28	12 832 625	12 871 250
SEB	2,60	2026-05-28	11 675 000	11 750 000
SEB	3,33	2026-05-28	10 675 000	10 750 000
SEB	4,25	2027-05-28	14 300 000	14 300 000
			49 482 625	49 671 250
Kortfristig del av långfristig skuld			22 350 000	24 621 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 22 350 000 kr

Totala amorteringar: 188 625 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revision	20 000	20 000
Räntor	416 869	7 939
El	29 558	28 382
Uppvärmning	53 371	49 271
Vatten och avlopp	54 007	46 634
Avfallshantering	17 228	20 999
Serviceavtal	0	12 554
Förskottsbetalda hyror och avgifter	356 960	171 484
	947 993	357 263

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 300 000	50 300 000
	50 300 000	50 300 000

Årsredovisningen fastställdes 2026-05-05

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Oskar Lipnicki
Ordförande

Annika Karlsson Kanyama

Mattin Youmard

Dildar Khaled

Maria Kazmierska-Kjellin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor
Crowe Osborne AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OSKAR LIPNICKI

Undertecknare 1

Serienummer: 5b12ce1c7ff17d[...]c817f6293b109

IP: 90.229.xxx.xxx

2026-05-11 08:29:21 UTC



MATTIN YOUMARD

Undertecknare 1

Serienummer: 332536aeaf3ba4[...]f8b1895015397

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-11 11:59:35 UTC



DILDAR KHALED

Undertecknare 1

Serienummer: 22809e52f9632d[...]13b879e98cdd1

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-05-11 13:40:24 UTC



MARIA KAZMIERSKA KJELLIN

Undertecknare 1

Serienummer: 1e154086995a3b[...]0f14f231fc954

IP: 188.149.xxx.xxx

2026-05-11 15:01:04 UTC



Annika Birgitta Carlsson Kanyama

Undertecknare 1

Serienummer: 67c3bb418e72c4[...]35ad6c02ad43a

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-16 07:39:37 UTC



DANIEL BOHLIN

Undertecknare 2

Serienummer: b7852f53d4006b[...]d09d7fd3dd378

IP: 83.253.xxx.xxx

2026-05-16 08:02:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.