

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Aronia

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Aronia, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 (äkte 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 16 juli 2024.

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 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Oskar Lipnicki Annika Karlsson Kanyama Joakim Bergstén Dildar Khaled Maria Kazmierska-Kjellin	ordförande
Suppleanter	Daniel Halvarsson Benny Martinaitis	

Styrelsen har under året haft 13 (17) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Sammanställande:	Lars Kjellin Shabbir Choudhury Benny Martinaitis
------------------	--

Revisor

Advertus revision, 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 inte en aktuell underhållsplan.

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

Årsavgifternaa höjdes med 14 % från och med januari 2024.

Vi har installerat åkskydd på styrsystemet och kameror för övervakning av respektive port.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 93 (90) medlemmar. Under året har 5 (13) medlemmar tillträtt samt 2 (6) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 3 (8) bostadsrätter överlåtits. 3 medlemmar har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 185	3 852	1 555
Resultat efter finansiella poster	-1 242	-1 244	-792
Soliditet (%)	75,1	75,1	75,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 129	996	417
Skuldsättning per kvm (kr)	14 331	14 404	14 476
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	14 331	14 404	14 476
Sparande per kvm (kr)	112	111	7
Räntekänslighet (%)	12,7	14,5	34,7
Energikostnad per kvm (kr)	256	226	118
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	89,6	92,9

År 2022 speglar perioden 2022-07-01 - 2022-12-31.

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- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 935 025	61 956 675	72 515	-844 282	-1 244 134	152 875 799
Disposition av föregående års resultat:			104 000	-1 348 134	1 244 134	0
Årets resultat					-1 241 955	-1 241 955
Belopp vid årets utgång	92 935 025	61 956 675	176 515	-2 192 416	-1 241 955	151 633 844

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 192 417
årets förlust	-1 241 955
	-3 434 372
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 000
i ny räkning överföres	-3 538 372
	-3 434 372

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 185 017	3 852 433
Summa rörelseintäkter		4 185 017	3 852 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 567 114	-1 450 504
Övriga externa kostnader	4	-349 122	-379 731
Personalkostnader	5	-83 766	-39 039
Avskrivningar		-1 630 188	-1 630 188
Summa rörelsekostnader		-3 630 190	-3 499 462
Rörelseresultat		554 827	352 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 172	1 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 799 954	-1 598 317
Summa finansiella poster		-1 796 782	-1 597 105
Resultat efter finansiella poster		-1 241 955	-1 244 134
Årets resultat		-1 241 955	-1 244 134

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	201 066 230	202 696 418
Summa materiella anläggningstillgångar		201 066 230	202 696 418
Summa anläggningstillgångar		201 066 230	202 696 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	599 327	681 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	172 607	125 265
Summa kortfristiga fordringar		771 934	806 880
Summa omsättningstillgångar		771 934	806 880
SUMMA TILLGÅNGAR		201 838 164	203 503 298

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 891 700	154 891 700
Fond för yttre underhåll		176 515	72 515
Summa bundet eget kapital		155 068 215	154 964 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 192 417	-844 282
Årets resultat		-1 241 955	-1 244 134
Summa fritt eget kapital		-3 434 372	-2 088 416
Summa eget kapital		151 633 843	152 875 799
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	24 950 000	36 700 000
Summa långfristiga skulder		24 950 000	36 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 721 250	13 222 750
Leverantörsskulder		175 624	130 951
Övriga skulder		184	6 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	357 263	567 214
Summa kortfristiga skulder		25 254 321	13 927 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 838 164	203 503 298

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 241 955

-1 244 133

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 630 188

1 630 188

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

388 233

386 055

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-48 796

-30 477

Förändring av kortfristiga skulder

-171 162

171 697

Kassaflöde från den löpande verksamheten

168 275

527 275

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-251 500

-251 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-251 500

-251 500

Årets kassaflöde

-83 225

275 775

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

643 984

368 209

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

560 759

643 984

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

	2024	2023
Årsavgifter	3 695 681	3 241 779
Parkering	188 279	191 100
Vatten	61 679	59 047
El	157 215	151 559
Andrahandsupplåtelse	17 137	18 235
Elprisstöd	0	37 374
Intäkter förråd	15 760	16 010
Försäkringsersättningar	47 323	117 166
Övriga intäkter	1 941	20 164
	4 185 015	3 852 434

I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	44 716	32 420
Trivselåtgärder	6 908	4 643
Snöröjning och sandning	74 862	88 875
Hisservice och hissbesiktning	35 447	18 273
Portar serviceavtal	25 108	23 230
Reparation UC	118 879	124 063
Reparationer övriga	18 078	29 428
El	225 504	239 843
Uppvärmning	397 159	333 491
Vatten och avlopp	264 593	208 525
Avfallshantering	151 475	157 972
Försäkring	49 166	25 271
Bevakning utryckning jour	0	1 906
Tele TV Data	139 492	139 432
Förbrukningsinventarier	990	12 687
Förbrukningsmaterial	14 737	10 445
	1 567 114	1 450 504

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	32 500	20 000
Ekonomisk förvaltning	83 982	75 851
Teknisk förvaltning	195 348	198 061
Föreningsstämma, medlemsmöten	2 794	8 944
Medlemsskap i branchorganisation	6 560	6 560
Mätadatjänster	25 963	17 074
Bygglovsavgifter	0	48 280
Övriga externa kostnader	1 975	4 961
	349 122	379 731

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	67 600	31 100
Sociala avgifter	16 166	7 939
	83 766	39 039

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	163 018 700	163 018 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	163 018 700	163 018 700
Ingående avskrivningar	-2 445 282	-815 094
Årets avskrivningar	-1 630 188	-1 630 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 075 470	-2 445 282
Ingående anskaffningsvärde mark	42 123 000	42 123 000
Utgående anskaffningsvärde mark	42 123 000	42 123 000
Utgående redovisat värde	201 066 230	202 696 418
Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	16 800 000	16 800 000
	90 800 000	90 800 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 568	37 631
Avräkningskonto förvaltare	560 759	643 984
	599 327	681 615

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	19 037	18 188
Försäkring	21 261	6 644
TV Tele Data	35 374	34 873
Medlemskap i branschorganisation	6 560	6 560
Boappa	1 646	0
Hissavtal	27 475	0
Intäkter avs vatten och el	61 254	59 000
	172 607	125 265

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,04	2025-05-28	12 871 250	12 922 750
SEB	3,17	2025-05-28	11 750 000	11 850 000
SEB	3,33	2026-05-28	10 750 000	10 850 000
SEB	4,25	2027-05-28	14 300 000	14 300 000
Avgår: Kortfristig del av lån			-24 721 250	-13 222 750
			24 950 000	36 700 000

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: 24 621 250 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 251 500 kr, varav 151 500 kr ingår i lån som förfaller

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	0	25 700
Sociala avgifter	0	7 865
Revision	20 000	20 000
Räntor	7 939	9 530
El	28 382	31 934
Uppvärmning	49 271	50 257
Vatten och avlopp	46 634	37 356
Avfallshantering	20 999	10 268
Snöröjning	0	24 022
Hissbesiktning	0	7 160
Serviceavtal	12 554	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	171 484	343 122
	357 263	567 214

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	50 300 000	50 300 000
	50 300 000	50 300 000

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Oscar Lipnicki

Joakim Bergstén

Maria Kazmierska-Kjellin

Dildar Khaled

Annika Karlsson Kanyama

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

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor
Advertus revision

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

  OSKAR LIPNICKI wFtpYdbeq3qDF5w5LHLFLg 2025-05-09 11:05:57Z	  JOAKIM BERGSTÉN 55T1gfhT3cM9ttzcCFmmw 2025-05-09 13:58:23Z
  Annika Birgitta Carlsson Kanyama Oy078+x2k/fjbaUwQaLu1Q 2025-05-10 18:40:59Z	  MARIA KAZMIERSKA KJELLIN eEw2UfA9XciGpx86ybE8mw 2025-05-12 07:29:30Z
  DILDAK KHALED oTnHu0mL2VWYJSbwjgisTA 2025-05-12 10:26:28Z	  DANIEL BOHLIN Auktoriserad Revisor dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A 2025-05-13 08:31:19Z

Dokument i försändelsen

Bostadsrättsföreningen Aronia 240101-241231.pdf SHA256: 2dffa73f00549fb1fcfd8beeb189ae7aab08841ab6083324fcf7efd3b9dd5e5af



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: e23a1300-cd03-4222-bab9-afbc444e80b1