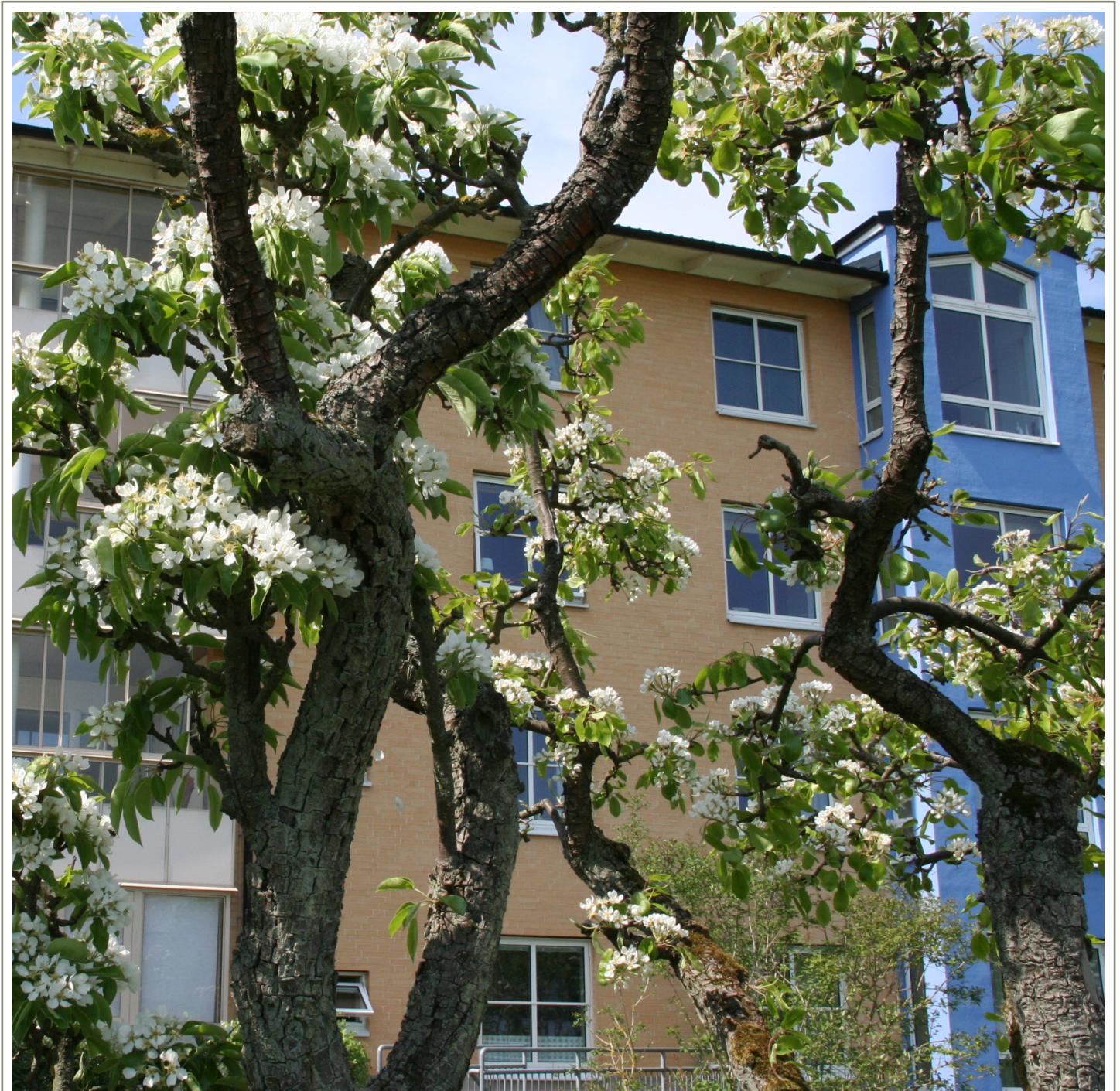


# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Aroma, Bjärred



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Aroma, Bjärred

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i LOMMA.

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

#### Styrelsen

Lars Pettersson	Ordförande
Barbro Andreasson	Ledamot
Helena Connée	Ledamot
Lars Engström	Ledamot
Christina Knepper	Ledamot

Bengt Andreasson	Suppleant
Marie Thomsner	Suppleant
Carolina Westerdahl	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ulrika Lindstedt	Ordinarie Extern	Ekonomica Novitas
Carl-Gustaf Ljunggren	Suppleant Intern	

### Valberedning

Liselott Engström  
Anita Nilsson Sammankallande  
Lilian Skiöld

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bjärred 10:38	2000	LOMMA
Bjärred 10:39	2000	LOMMA

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2000 och består av 4 flerbostadshus.

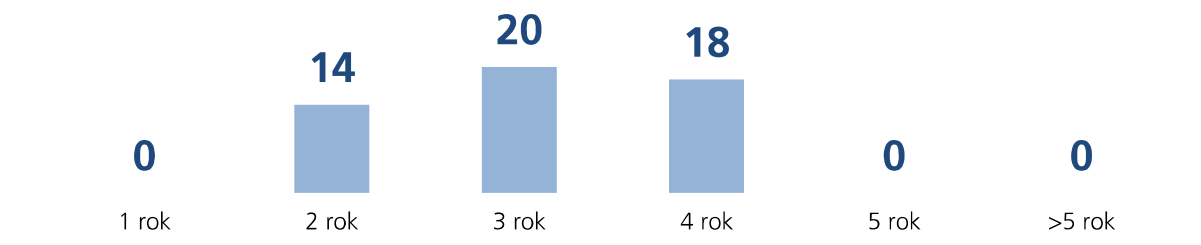
Fastigheternas värdeår är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 304 m<sup>2</sup>, varav 4 570 m<sup>2</sup> utgör boyta och 734 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	29 m <sup>2</sup>	12 månader

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum  
Motionsrum  
Fritidslokal

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Trädgård - nyplanering växter/träd och underhåll av gräsmatta	2022
Reparation av fasadtegel vid hörnfönster på samtliga 4 hus	2022
Ny tvättmaskin till hus 2	2021
Fönster på syd- och västsidor har försetts med smyglistor	2021
Målning av samtliga burspråk	2021
Målning av oglasade balkonger	2021
Byte av avloppspumpar	2021
Taklägenheternas fönster har försetts med smyglistor	2020
Takreparationer	2020
Installation av passersystem med taggar i entrédörrar i trapphusen	2019 - 2020
Föryngring och plantering av fruktträd	2019
Montering av temperaturmätare i varje lägenhet	2018
All fastighetsbelysning utbytt till LED	2018 - 2022
OVK-besiktning	2018
Målning takutsprång garage	2017
Underhållsspolning av avlopp från två- och tre rumslägenheterna	2016
Omdragning av köksavlopp i källare för 4-rumslägenheterna	2016
Utbyte av evakueringsfläktar i soprum	2016
ordningsställande av fritidslokal	2015
Byte av värmeåtervinningsaggregat i lägenheter	2015
Prognosstyrsystem för värmecentral	2011
Planerat underhåll	År
Målning av styrelserum	2023
Målning av garage och miljöhus	2023
OVK besiktning	2024
Nya garageportar	2025
Porttelefon samt låscylindrar	2026
Takterrasser tätskikt	2026

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
TV och bredbandsleverantör	Telia
Teknisk förvaltning	Styrelsen med hjälp av konsulter
Ventilation	Lindsells AB, Löddeköpinge
Fastighetsskötsel och trappstädning	Hagtorn AB, Malmö
Hissar	Hiss i Skåne AB
Soptömning	SYSAV, Malmö, SUEZ, Malmö
Snöröjning	Ugglarps Allservice/Städspecialisten i Skåne
Prognosstyrning av fastighetsvärme	E-Gain Sweden AB
Service av vattenreningsutrustning i undercentral	SECON AB, Arlov
Fjärrvärme och undercentral	Kraftringen AB Lund
Elleverans	Dalakraft AB
Spolning avlopp	Skånska Högtrycksspolarna
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	SBC - Sv Bostadsrättscentrum
Låneavtal	Handelsbanken
Låneavtal	Nordea
Hissar	Kalea Specialhissar AB
Sophantering	PreCero Recycling AB
Revision	Ekonomica Novitas AB
Försäkringsavtal	Länsförsäkringar
Elmätning o hantering	Logga Mera AB

## Föreningens ekonomi

Två stora investeringar har utförts under året och innefattar;

- 1) Installation av IMD EL, Individuell mätning och debitering för gemensam el.
- 2) Installation av laddare för Elbilar och Plug-In Hybrider i 16 st av föreningens garage.

Vattenskadnan i hus 1 påverkar resultat och likviditet med ca 920 tkr under 2022.

Ovanstående tre punkter har finansierats med föreningens egna medel.

Samtliga lån är placerade till fast ränta.

Under året har ett lån på 5,8 mkr omsatts och bundits på 5 år.

Underhållsplanen kommer att uppdateras under våren 2023 och så även 10-års budgeten.

Kostnadsutvecklingen såsom inflation, ränteläge och elpris kommer att följas mycket noga och avgiftshöjning kan inte uteslutas.

Föreningens ekonomi bedöms fortfarande som god.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

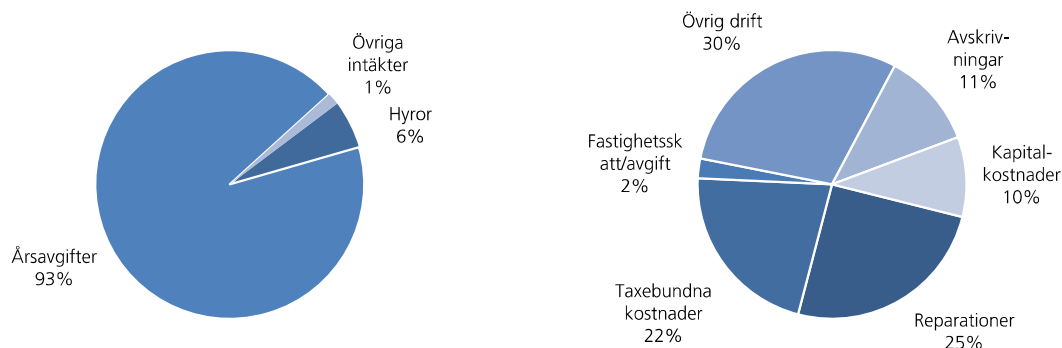
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 737 025</b>	<b>2 570 369</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 806 036	3 716 128
Finansiella intäkter	4 890	470
Ökning av kortfristiga skulder	308 953	0
	<b>4 119 879</b>	<b>3 716 598</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 302 852	2 575 158
Finansiella kostnader	403 697	360 060
Ökning av materiella anläggningstillgångar	427 083	0
Ökning av kortfristiga fordringar	142 465	13 722
Minskning av långfristiga skulder	360 000	480 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	121 002
	<b>4 636 097</b>	<b>3 549 941</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 220 807</b>	<b>2 737 025</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-516 218</b>	<b>166 657</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av IMD EL, Individuell mätning och debitering för gemensam el.

Installation av laddare för Elbilar och Plug-In Hybrider i 16 st av föreningens garage.

Reparation av fasadtegel vid hörnfönster på samtliga fyra hus.

En vattenskada i Katjavägen 1, 3:e våningen vägg mot balkong, terrass 4:e våningen

och yttervägg upp till fönsternivå. Skadan har sanerats och återställts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	773	765	765	765
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	8	207	207	248
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 670	6 748	6 853	6 958
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	24	24	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	86	87	75	76
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	40	38	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	67	75	84
Soliditet (%)	51	51	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-376	301	522	433
Nettoomsättning (tkr)	3 799	3 716	3 711	3 714

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 570 m<sup>2</sup> bostäder och 734 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 217 600	0	0	24 217 600
Upplåtelseavgifter	5 682 400	0	0	5 682 400
Fond för yttre underhåll	3 982 969	1 425 845	-327 150	2 884 274
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>33 882 969</b>	<b>1 425 845</b>	<b>-327 150</b>	<b>32 784 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 246 341	-1 425 845	628 530	-449 027
Årets resultat	-376 237	-376 237	-301 380	301 380
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 622 579</b>	<b>-1 802 082</b>	<b>327 150</b>	<b>-147 646</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>32 260 390</b>	<b>-376 237</b>	<b>0</b>	<b>32 636 628</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-376 237
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	179 504
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 425 845
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 622 579</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 622 579</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 799 041	3 716 008
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 995	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 806 036</b>	<b>3 716 128</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 853 089	-1 988 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 987	-325 479
Personalkostnader	Not 6	-244 776	-260 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-480 614	-480 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 783 466</b>	<b>-3 055 158</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>22 570</b>	<b>660 970</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 890	470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 697	-360 060
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-398 807</b>	<b>-359 590</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-376 237</b>	<b>301 380</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-376 237</b>	<b>301 380</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,14 61 300 046	61 353 577
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>61 300 046</b>	<b>61 353 577</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>61 300 046</b>	<b>61 353 577</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 896	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 521 920	2 895 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	6 110
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 527 816</b>	<b>2 901 569</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	32	32
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 527 848</b>	<b>2 901 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>63 827 894</b>	<b>64 255 178</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 900 000	29 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 982 969	2 884 274
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 882 969</b>	<b>32 784 274</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 246 341	-449 027
Årets resultat		-376 237	301 380
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 622 579</b>	<b>-147 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 260 390</b>	<b>32 636 628</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 480 000	25 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 480 000</b>	<b>25 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 840 000
Leverantörsskulder		444 306	110 900
Skatteskulder		198 886	195 636
Övriga skulder		80 381	106 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	363 931	365 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 087 504</b>	<b>6 618 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 827 894</b>	<b>64 255 178</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Elanläggning	10 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 530 918	3 495 959
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror garage moms	81 535	75 850
Hyror parkering	22 497	22 539
Hyror garage	110 160	115 560
Elintäkter moms	44 442	0
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämnning	107	101
	<b>3 799 041</b>	<b>3 716 008</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	6 995	120
	<b>6 995</b>	<b>120</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	273 420	265 980
	Fastighetsskötsel beställning	13 820	3 605
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 266	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 727	42 745
	Snöröjning/sandning	30 781	25 563
	Städning enligt beställning	0	4 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 388
	Hissbesiktning	4 301	4 176
	Myndighetstillsyn	16 238	6 556
	Bevakning	9 896	9 056
	Gemensamma utrymmen	821	13 840
	Sophantering	0	1 050
	Gård	3 430	17 339
	Serviceavtal	120 791	122 878
	Förbrukningsmateriel	22 798	12 827
	Teleport/hissanläggning	0	2 400
		<b>556 289</b>	<b>557 902</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	51 375	0
	Brf Lägenheter	6 963	0
	Tvättstuga	4 339	3 240
	Entré/trapphus	4 650	0
	Lås	6 728	4 396
	VVS	15 068	32 384
	Ventilation	8 740	0
	Elinstallationer	4 459	0
	Bredband	735	0
	Hiss	30 657	14 928
	Fönster	4 750	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 560
	Vattenskada	918 750	2 063
		<b>1 057 214</b>	<b>63 571</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	46 650
	Källare	0	114 500
	VVS	0	24 875
	Fönster	0	105 000
	Mark/gård/utemiljö	0	36 125
		<b>0</b>	<b>327 150</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	173 267	129 465
	Värme	456 464	466 457
	Vatten	216 865	215 357
	Sophämtning/renhållning	59 407	63 580
		<b>906 003</b>	<b>874 859</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 432	66 698
	Bredband	161 864	0
		<b>233 296</b>	<b>66 698</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>100 288</b>	<b>98 598</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 853 089</b>	<b>1 988 778</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	-1 744	244
	Tele- och datakommunikation	16 196	173 522
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 231	16 000
	Föreningskostnader	3 119	450
	Styrelseomkostnader	230	1 582
	Fritids- och trivselkostnader	0	10 396
	Studieverksamhet	-1 000	1 000
	Förvaltningsarvode	88 771	85 484
	Administration	14 155	4 992
	Korttidsinventarier	14 159	6 770
	Konsultarvode	42 500	19 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 310	6 040
		<b>204 987</b>	<b>325 479</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	180 689	216 114
	Löner	29 013	12 100
	Kostnadsersättningar	0	35
	Sociala kostnader	35 074	32 651
		<b>244 776</b>	<b>260 900</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	477 348	480 000
	Förbättringar	3 266	0
		<b>480 614</b>	<b>480 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	71 800 000	71 800 000
	Nyanskaffningar	427 083	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 227 083</b>	<b>71 800 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 446 423	-9 966 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-480 614	-480 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 927 037</b>	<b>-10 446 423</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 300 046</b>	<b>61 353 577</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 288 200	14 288 200
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	62 115 000	50 089 000
	Taxeringsvärde mark	16 815 000	14 784 000
		<b>78 930 000</b>	<b>64 873 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	76 800 000	62 600 000
	Lokaler	2 130 000	2 273 000
		<b>78 930 000</b>	<b>64 873 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 099	35 099
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 099</b>	<b>35 099</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 099	-35 099
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-35 099</b>	<b>-35 099</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	158 629	158 466
	Momsavräkning	133 422	0
	Klientmedel hos SBC	1 166 047	1 686 549
	Fordringar	1 744	0
	Fordringar kreditfakturor	7 350	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 444
		<b>2 521 920</b>	<b>2 895 459</b>



<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Bostadsrätterna	0	6 110		
		<b>0</b>	<b>6 110</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	2 884 274	1 458 429		
	Reservering enligt stadgar	1 425 845	1 425 845		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-327 150	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 982 969</b>	<b>2 884 274</b>		
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Handelsbanken	3,180 %	5 480 000	5 840 000	2027-06-01
	Handelsbanken	0,850 %	5 000 000	5 000 000	2025-06-01
	Handelsbanken	1,140 %	5 000 000	5 000 000	2024-06-01
	Nordea	1,120 %	15 000 000	15 000 000	2026-05-20
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 480 000</b>	<b>30 840 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-5 840 000	
			<b>30 480 000</b>	<b>25 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 480 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000		
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Ränta	27 067	27 067		
	Avgifter och hyror	336 864	338 150		
		<b>363 931</b>	<b>365 217</b>		

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Målning av garage och miljörum.

Fortsatt utvärdering av solceller.

Undersökning av möjligheten att investera i nya garageportar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BJÄRRED den / 2023

Lars Pettersson  
Ordförande

Barbro Andreasson  
Ledamot

Helena Connée  
Ledamot

Lars Engström  
Ledamot

Christina Knepper  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ulrika Lindstedt  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aroma, Bjärred  
Org.nr. 769602-9987

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aroma, Bjärred för år 2022. Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aroma, Bjärred för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### **Revisorers ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 26 april 2023

Ulrika Lindstedt  
Godkänd revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex forskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning, det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)