

# Årsredovisning 2022

BRF AROMALUND 2

769635-9392



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF AROMALUND 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2018-02-05.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Lund.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lund Kung Oskar 6. Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 6 714 kvm och 1 lokal om 147 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tobias Antius	Ordförande
Jakob Gustafsson	Styrelseledamot
Karim Saleh	Styrelseledamot
Mikael Linton-Wahlgren	Styrelseledamot
Niclas Barshammar	Styrelsesuppleant
Jan Borch	Styrelsesuppleant

## VALBEREDNING

Carina Stoltz och Christine Mannewald .

## FIRMATECKNING

Av styrelsen eller Två i förening

## REVISORER

Hans Håkan Rist    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

### *Tvist med Sjöson*

Under hösten 2021 begärde byggherrarna Kung Oskar Holding AB, Kung Oskar Holding I AB, Kung Oskar Holding II AB (benämns gemensamt Kung Oscar Holding) att köpeskillingen enligt ingånget överlåtelseavtal skulle justeras. Kung Oscar Holding är Sjösons byggherrebolag. Vid närmare undersökning klargjordes att ett Tilläggsavtal 2 till överlåtelseavtal hade tecknats mellan byggherrarna och dåvarande styrelse i Brfen, Tillika alla aktiva i Kung Oscar Holding på olika sätt, med innebörd att ingen ytterligare justering skulle göras. Med det i beaktande fattade styrelsen beslut att invänta ett klagörande från Kung Oscar Holding eller dess representanter för hur ytterligare justeringar kunde vara möjliga samt vilket belopp det i så fall skulle röra sig om.

I början av 2022 återkom Kung Oscar Holding med att de ansåg att köpeskillingen skulle justeras med drygt 5,5MSEK. De kunde fortfarande inte visa varför detta skulle ske utan hänvisade till att det var så det var tänkt och att någon kanske gjort fel. Vi tog då in ett juridiskt ombud som rådde oss till att begära klagöranden i sak samt klargöra att vår avsikt inte var att betala innan detta skett. Under maj inkom sedan till oss ett officiellt krav på 5 662 677 kronor mot Brf Aromalund 2 från Kung Oscar Holding. Inget nytt framkom i detta krav och inga nya klagöranden gjordes. På inrådan av vårt juridiska ombud har vi fortsatt bestrida byggherrarnas krav.

Styrelsens ställning är att inget belopp kan betalas ut innan det finns ett giltigt och vederhäftigt underlag som kan motivera och ligga till grund för utbetalning av den summa som Kung Oscar Holding anser att Brf AromaLund 2 är juridiskt skyldigt att utbetala. Styrelsen anser i samråd med expertis vidare att det mest korrekta sättet att hantera den uppkomna situationen, i enlighet med K2-regelverket, är att redovisa en eventualförpliktelse uppgående till byggherrens krav, detta får till följd att föreningen för 2021 redovisar en större övrig intäkt i resultaträkningen.

Kung Oscar Holding sänt in en stämning mot Brf Aromalund 2, 2022-06-02 på 5 384 014 kronor jämte ränta.

Se fortsatt utveckling under avsnitt Västenliga händelser efter räkenskapsårets slut.

#### *Kostnadsökningar och avgifter*

Under året har kostnaderna för värme och el gått upp kraftigt. Dessa i bägge fall vidarefaktureras till medlemmarna och vi har därför gått ut med information hur man kan minska sin förbrukning. Vi hade ett fastpris avtal som gick ut i augusti 2022 vilket gjorde att alla längre bindningstider inte var fördelaktiga. Vi bevakar situationen löpande.

Våra lån var från början bundna på 1, 3 respektive 5 år. Detta innebar att det första löpte ut i maj månad och vi fick en signifikant höjning av räntekostnaderna. Detta lån är nu satt på 3 mån löpande. Styrelsen ser att under de kommande åren kommer våra kostnader att öka markant. Styrelsen beslutade därför om en avgiftshöjning på 7% från och med 1 januari 2023. Styrelsen ser tyvärr behov av ytterligare höjningar om räntorna ligger kvar på nuvarande nivåer.

#### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Det senaste i stämningen av Kung Oscar Holding mot Brf Aromalund 2, 2022-06-02 på 5 384 014 kronor jämte ränta är att muntlig förhandling och skriftväxling har skett. Vårt juridiska ombud har varit med i alla steg och de anser att inget materiellt nytt har framkommit i processen.

Då flera av våra avtal med förvaltare löpte ut under våren valde vi att handla upp dessa och bytte i de flesta under mars månad. Detta gjorde att vår kostnad för förvaltning minskade.

#### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 944 956	3 780 009	-
Resultat efter fin. poster	-636 483	6 004 612	-178 351
Soliditet, %	77	75	-0,19
Taxeringsvärde	253 268 000	98 875 000	56 200 000
Bostadsyta, kvm	6 714	6 714	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	707	707	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 883	14 061	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	0,30	-
Belåningsgrad, %	23,52	23,70	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	298 775 000	-	-	298 775 000
Upplåtelseavgifter	6 126 737	-	-	6 126 737
Fond, yttre underhåll	0	-	272 360	272 360
Balanserat resultat	0	6 004 612	-272 360	5 732 252
Årets resultat	6 004 612	-6 004 612	-381 061	-381 061
<b>Eget kapital</b>	<b>310 906 349</b>	<b>0</b>	<b>-381 061</b>	<b>310 525 288</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 732 252
Årets resultat	-381 061
Totalt	<b>5 351 191</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 597 349
Balanseras i ny räkning	3 753 842
	<b>5 351 191</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 944 956	3 779 949
Rörelseintäkter		50 267	5 363 792
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 995 223</b>	<b>9 143 741</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 365 780	-1 020 306
Övriga externa kostnader	7	-526 326	-125 055
Personalkostnader	8	-105 944	-84 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 168 751	-1 260 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 166 801</b>	<b>-2 489 987</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>828 422</b>	<b>6 653 754</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 070	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 221 552	-649 142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 209 483</b>	<b>-649 142</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-381 061</b>	<b>6 004 612</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-381 061</b>	<b>6 004 612</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	396 531 125	398 341 461
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>396 531 125</b>	<b>398 341 461</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>396 531 125</b>	<b>398 341 461</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 382	126 980
Övriga fordringar	11	428 692	6 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 424	248 725
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>533 498</b>	<b>382 327</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 146 685	8 347 306
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 146 685</b>	<b>8 347 306</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 680 183</b>	<b>8 729 633</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>405 211 308</b>	<b>407 071 094</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		304 901 737	304 901 737
Fond för yttre underhåll		272 360	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>305 174 097</b>	<b>304 901 737</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 732 252	0
Årets resultat		-381 061	6 004 612
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 351 191</b>	<b>6 004 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>310 525 288</b>	<b>310 906 349</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	61 346 000	62 141 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 346 000</b>	<b>62 141 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 865 250	32 262 750
Leverantörsskulder		5 116	537 086
Skatteskulder		278 895	296 370
Övriga kortfristiga skulder		119 564	90 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 071 195	837 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 340 020</b>	<b>34 023 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>405 211 308</b>	<b>407 071 094</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Aromalund 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Laddstolpar	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
El, moms	257 271	175 555
Hysesintäkter, lokaler	259 293	136 720
Hysesintäkter, p-platser	536 089	299 950
Intäcksreduktion	-15 000	0
Uppvärmning	49 166	0
Varmvatten, moms	68 286	51 189
Årsavgifter, bostäder	4 748 028	3 101 535
Övernattnings-/gästlägenhet	28 500	15 000
Övriga intäkter	63 590	5 363 792
<b>Summa</b>	<b>5 995 223</b>	<b>9 143 741</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	62 173	22 331
Brandskydd	24 632	3 569
Fastighetsskötsel	273 476	144 693
Larm och bevakning	33 074	0
Snöskottning	61 006	0
Trädgårdsarbete	173 750	0
Övrigt	2 750	0
<b>Summa</b>	<b>630 861</b>	<b>170 593</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	19 871	2 938
Bostäder VVS	5 527	2 938
Dörrar och lås/porttele	34 659	1 172
El	-6 134	53 021
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 145
Garage och p-platser	35 938	0
Hissar	37 342	6 541
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	2 708
Reparationer	32 508	7 624
VA	0	5 964
Ventilation	12 242	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 711
<b>Summa</b>	<b>171 953</b>	<b>88 762</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	776 542	371 084
Sophämtning	136 678	81 978
Uppvärmning	472 670	198 587
Vatten	85 444	89 876
<b>Summa</b>	<b>1 471 333</b>	<b>741 525</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	39 072	0
Fastighetsförsäkringar	29 881	19 426
Fastighetsskatt	22 680	0
<b>Summa</b>	<b>91 633</b>	<b>19 426</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 818	15 788
Juridiska kostnader	259 307	0
Kameral förvaltning	82 475	52 189
Mätningkostnader	46 250	0
Programvaror	-240	1 039
Revisionsarvoden	55 625	25 000
Underhållsplan	43 750	0
Övriga förvaltningskostnader	37 342	31 039
<b>Summa</b>	<b>526 326</b>	<b>125 055</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	15 580	25 136
Styrelsearvoden	81 020	54 864
Övriga personalkostnader	9 344	4 350
<b>Summa</b>	<b>105 944</b>	<b>84 350</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 213 705	649 142
Övriga räntekostnader	7 847	0
<b>Summa</b>	<b>1 221 552</b>	<b>649 142</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	399 601 737	140 343 888
Årets inköp	358 415	259 257 849
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>399 960 152</b>	<b>399 601 737</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 260 276	0
Årets avskrivning	-2 168 751	-1 260 276
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 429 027</b>	<b>-1 260 276</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>396 531 125</b>	<b>398 341 461</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>140 343 888</i>	<i>140 343 888</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	178 987 000	49 875 000
Taxeringsvärde mark	74 281 000	49 000 000
<b>Summa</b>	<b>253 268 000</b>	<b>98 875 000</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	203 986	0
Skattekonto	224 706	6 622
<b>Summa</b>	<b>428 692</b>	<b>6 622</b>



NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Apoco parking Sverige AB	0	166 463
Bredband	4 498	0
El	0	26 375
Fastighetsskötsel	0	15 849
Försäkringspremier	4 979	4 961
Förvaltning	27 127	25 125
Upplupen ränta	11 842	0
Vatten	0	8 077
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 978	1 875
<b>Summa</b>	<b>64 424</b>	<b>248 725</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Sparbanken Skåne	2023-03-28	3,06 %	31 070 250	31 467 750
Sparbanken Skåne	2026-05-10	1,24 %	31 070 750	31 468 250
Sparbanken Skåne	2024-05-10	1,00 %	31 070 250	31 467 750
<b>Summa</b>			<b>93 211 250</b>	<b>94 403 750</b>

*Varav kortfristig del* 31 865 250

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	40 000	25 000
El	117 725	91 541
Fastighetsskötsel	33 640	22 188
Förutbetalda avgifter/hyror	544 591	464 029
Löner	70 602	0
Sociala avgifter	22 183	25 136
Uppvärmning	69 934	61 550
Utgiftsräntor	150 899	81 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 621	65 952
<b>Summa</b>	<b>1 071 195</b>	<b>837 212</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	195 000 000	195 000 000
<b>Summa</b>	<b>195 000 000</b>	<b>195 000 000</b>

NOT 16, EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2022	2021
Eventualförpliktelser	5 384 014	5 384 014
<b>Summa</b>	<b>5 384 014</b>	<b>5 384 014</b>

Tvist om 5 384 014 kronor exkl. ränta.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tobias Antius  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jakob Gustafsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Karim Saleh  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mikael Linton-Wahlgren  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hans Håkan Rist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 19:53

SENT BY OWNER:

Carl-Oscar Horgby · 23.05.2023 10:46

DOCUMENT ID:

rygg\_agcHh

ENVELOPE ID:

BJxdTl5S3-rygg\_agcHh

DOCUMENT NAME:

Brf Aromalund 2, 769635-9392 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS ANTIUS tobias.antius@novotek.com	Signed Authenticated	23.05.2023 10:48 23.05.2023 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/14) IP: 194.237.228.114
2. Karim Saleh karimsaleh@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 11:05 23.05.2023 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/02) IP: 130.235.143.139
3. JAKOB GUSTAFSSON jakobgustafsson92@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2023 13:24 24.05.2023 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/19) IP: 81.232.99.66
4. MIKAEL LINTON-WAHLGREN mikael.wahlgren@lintonwahlgren.se	Signed Authenticated	24.05.2023 13:43 24.05.2023 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/04) IP: 94.254.63.143
5. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	Signed Authenticated	24.05.2023 19:53 24.05.2023 19:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 62.20.191.230

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aromalund 2

Org.nr. 769635-9392

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aromalund 2 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.

#### *Upplýsning av särskild betydelse*

Jag vill fästa uppmärksamheten på stycket Tvist med Sjöson under rubriken Övrig verksamhetsinformation samt stycket Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut i förvaltningsberättelsen samt not 16 i de finansiella rapporterna som beskriver uppkommen tvist under räkenskapsåret. Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende. Jag vill också uppmärksamma att beloppet i not 16 ej är ränteberäknat.

#### *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 på fel.

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 avveckla 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Aromalund 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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***

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.

### **Anmärkningar**

Föreningen har inte betalat skatter och avgifter i rätt tid vilket medfört att skattekontoskuld vid ett tillfälle under året överlämnats till Kronofogdemyndigheten.

Enligt föreningens stadgar §17 ska revisorn bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast utgången av april månad. Då bokslut överlämnades till revisorn först 23 maj 2022 var detta ej genomförbart.

Enligt föreningens stadgar §19 ska revisorn avge revisionsberättelse senast 3 veckor före föreningsstämman. Under 2022 lämnades revisionsberättelsen 14 juni och föreningsstämman hölls 19 juni.

Alingsås den 24 maj 2023

Håkan Rist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 19:56

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 24.05.2023 19:56

DOCUMENT ID:

H1gi31AsS2

ENVELOPE ID:

B1o2y0orh-H1gi31AsS2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Aromalund 2 2022.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Hans Håkan Rist	Signed	24.05.2023 19:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31)
hakan.rist@bakertillyguide.se	Authenticated	24.05.2023 19:56	Low	IP: 62.20.191.230

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed