Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Aronia

769636-6801

Räkenskapsåret

2025

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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).

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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
Sammankallande: 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.

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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.

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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**

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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			
Kortfristiga fordringar			
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**

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
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**

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
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**

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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**

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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
Mätdatatjänster	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**

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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

Långivare	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

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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**

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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 dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

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

Penneo dokumentnyckel: 4F8MI-7AQDM-L0IVQ-Y9QEE-I81J2-VDZOA

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 valideringsverktyg för digitala signaturer.