

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lummervägen
769641-5848
Räkenskapsåret
2025

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lummervägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen, med säte i Halmstad kommun.

Föreningen bildades i oktober 2022 och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-10-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Magnus Tollbom	Ordförande	2026
Lennie Mathisson	Sekreterare	2026
Elin Hero	Ledamot	2026
Mickael Timmermann	Ledamot	2027
Camilla Johannesson	Ledamot	2026
Kathy Lindqvist	Ledamot	2027
Johan Ortenlöf	Ledamot	2027

Styrelsesuppleant		
Göran Carlén		2027
Peter Künzel		2026
Pelle Persson		2026

Valberedning		
Cecilia Lundblom	Sammanställande	2026
Mats Berglind		2026
Roland Olsson		2026

Revisor		
Johan Liljencrantz, Auktoriserad revisor		2026
Revisionstjänst syd		

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Halmstad Bäckagård 1:293, Halmstad Bäckagård 1:296
Byggnadsår:	1997
Antal lägenheter:	98, varav 61 upplåtna med bostadsrätt och 37 upplåtna med hyresrätt.
Bostadsyta: BOA:	8 324 kvm
Tomt:	Tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkering: anslutning till	Varje lägenhet har en parkeringsplats antingen i carport i lägenheten eller på gemensam biluppställningsplats.

Gemensamhetsanläggning

Halmstad Bäckagård GA:16 (Halmstad Bäckagård 1:293) avseende befintlig väg med dagvattenavledning fram till uppsamlingsledning, belysning och övriga väganordningar såsom farthinder, vägs skyltar m.m.
Andel 15/100

Halmstad Bäckagård GA:15 (Halmstad Bäckagård 1:296) avseende befintlig väg med belysning och övriga väganordningar såsom farthinder, vägs skyltar m.m. Andel 60/100

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Femtiofemplus AB	Snö- och halkbekämpning
LF Halland	Försäkring
Halmstad Energi och Miljö	Fjärrvärme, el, sophantering
Skellefteå Kraft AB	El
Laholmsbuktens VA	Vatten och avlopp
AB Sappa	Kanalpaket
Fastighetsägarna GFR AB	Intresseorganisation

Föreningen har sitt säte i Halmstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till - 2 331 068 kr. Föreningens lån är placerade hos SEB, se not.

Antalet lägenheter upplåtna med bostadsrätt uppgår vid räkenskapsårets utgång till 64 och antalet lägenheter upplåtna med hyresrätt till 34.

Konstituerande föreningsstämma hölls den 14 maj 2025. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit regelbundna protokollförda sammanträden.

Under året har installation av golvvärme färdigställts. Takvård har utförts och fönster samt dörrar har smörjts. OVK-besiktning har genomförts.

Planerade åtgärder i utemiljön har genomförts, däribland beskärning och nedtagning av vissa träd och buskar efter besiktning av auktoriserad arborist, i syfte att främja växtlighetens hälsa samt förbättra ljusinsläpp och säkerhet.

Under året har tre lägenheter upplåtits/försålts, vilket tillfört föreningen likvida medel och medfört amortering i enlighet med ekonomisk plan. Transaktionerna påverkar inte föreningens rörelseresultat, utan resultatpåverkan uppstår endast genom försäljningsrelaterade kostnader.

Styrelsen har under året tagit fram en uppdaterad långsiktig underhållsplan med en planeringshorisont om 50 år, vilken avses revideras årligen. Föreningen har i dagsläget finansiering för planerat underhåll under kommande år samt bedömt även för nästkommande år. På längre sikt är finansieringen delvis beroende av successiva upplåtelser av kvarvarande hyresrätter. Om dessa inte genomförs i tillräcklig omfattning kan ytterligare lånefinansiering bli nödvändig.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	95
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	104

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2022/23
Nettoomsättning	8 275	8 197	5 111
Resultat efter finansiella poster	-2 331	-1 423	-449
Soliditet (%)	57	56	56
Driftkostnader* kr/kvm BOA	389	340	158
**Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	47	46	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	799	460
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 626	9 014	9 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 346	13 947	13 986
Sparande per kvm (kr/kvm)	46	83	97
Räntekänslighet (%)	16	17	30
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	195	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52	52	48

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

** Exklusive den initiala avsättningen till yttre underhållsfond.

Utfallet för 2022/2023 är inte fullt jämförbart med efterföljande år, då verksamheten togs i drift först oktober 2022.

BOA 5380
LOA 2944

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 379	80	10 761	-11 210	-1 423	99 587
Årets förändring	3 025	1 815				4 840
Yttre underhållsfond			394	-394		0
Ianspråk u-fond			-825	825		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 423	1 423	0
Årets resultat					-2 331	-2 331
Belopp vid årets utgång	104 404	1 895	10 329	-12 202	-2 331	102 096

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 633 297
årets förlust	-2 331 068
	-14 964 365

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	393 534
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-825 250
i ny räkning överföres	-14 532 649
	-14 964 365

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	8 275	8 196
Övriga rörelseintäkter		423	6
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 698	8 202

Rörelsekostnader

Driftskostnader	3	-5 272	-4 282
Personalkostnader		-133	-145
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 889	-1 885
Övriga rörelsekostnader		-938	0
Summa rörelsekostnader		-8 232	-6 312
Rörelseresultat		466	1 890

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 844	-3 442
Summa finansiella poster		-2 797	-3 313
Resultat efter finansiella poster		-2 331	-1 423

Resultat före skatt		-2 331	-1 423
----------------------------	--	---------------	---------------

Årets resultat		-2 331	-1 423
-----------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	167 325	168 449
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	1 704
Summa materiella anläggningstillgångar		167 325	170 153

Summa anläggningstillgångar

167 325 **170 153**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 478	1 446
Övriga fordringar		0	6
Skattekonto		1	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91	105
Summa kortfristiga fordringar		1 570	1 563

Kassa och bank

Kassa och bank		8 690	6 007
Summa kassa och bank		8 690	6 007
Summa omsättningstillgångar		10 260	7 570

SUMMA TILLGÅNGAR

177 585 **177 723**

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	104 404	101 379
Upplåtelseavgifter	1 895	80
Fond för yttre underhåll	10 329	10 761
Summa bundet eget kapital	116 628	112 220

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-12 202	-11 210
Årets resultat	-2 331	-1 423
Summa fritt eget kapital	-14 533	-12 633
Summa eget kapital	102 095	99 587

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	26 589	36 367
Summa långfristiga skulder		26 589	36 367

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	45 213	38 668
Leverantörsskulder	227	205
Skatteskulder	1 043	507
Övriga skulder	5	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 413	2 383
Summa kortfristiga skulder	48 901	41 769

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

177 585

177 723

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
Tkr		-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 331	-1 423
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 805	1 878
Betald skatt		541	510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 015	965
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-32	-73
Förändring av kortfristiga fordringar		13	-21
Förändring av leverantörsskulder		22	-89
Förändring av kortfristiga skulder		58	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 076	838
Investeringsverksamheten			
Pågående nyanläggning		0	-1 704
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 704
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		4 840	0
Amortering av lån		-3 234	-209
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 606	-209
Årets kassaflöde		2 682	-1 075
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 007	7 081
Likvida medel vid årets slut		8 689	6 006

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning görs enligt komponentavskrivning

KOMPONENTUPPDELNING

	Andel	Avskrivn. antal år	Ansk.per komp.	Avskrivn. per år
Stomme och grund	45%	110	59 450 423 kr	540 458 kr
Stomkompletteringar	30%	110	39 633 615 kr	360 306 kr
Värme, sanitet	5%	50	5 614 763 kr	112 295 kr
El	4%	40	5 284 482 kr	132 112 kr
*Inre ytskikt, vitvaror	3%	15	3 963 362 kr	264 224 kr
Fasad	4%	50	5 284 482 kr	105 690 kr
Fönster	2%	50	2 642 241 kr	52 845 kr
Köksinredning	2%	30	2 642 241 kr	88 075 kr
Yttertak	2%	40	2 642 241 kr	66 056 kr
Ventilation	1%	25	1 321 121 kr	52 845 kr
Styr- och övervakning	1%	15	1 321 121 kr	88 075 kr
Restpost	1%	50	1 321 121 kr	26 422 kr
	100%		131 121 211 kr	1 889 403 kr

*Det inre underhållet avser det som hör till lägenheten som bostadsrättsinnehavaren övertar och ansvarar för. Föreningen har en initial investeringskostnad för detta som då skrivs av på samma period.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder Brf	4 355	4 301
Hyresintäkter bostad	3 920	3 895
	8 275	8 197

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg. Medlem tecknar eget abonnemang för hushållsel och hemförsäkring.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	80	81
Värme	1 092	1 102
Vatten och avlopp	418	441
Sophantering	269	263
Snö- och halkbekämpning	9	118
Trädgårdsskötsel	297	20
Reparation och underhåll fastighet	1 127	710
Reparation och underhåll hyreslägenheter	367	236
Övriga fastighetskostnader	13	3
Fastighetsskatt	536	507
Försäkringspremier	216	157
Fastighetsskötsel och förvaltning enligt avtal	412	395
Kabel-TV	134	128
Revisionsarvode	20	38
Övriga förvaltningskostnader	81	43
Konsultarvoden	193	33
Bankkostnader	8	7
	5 272	4 282

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 590	171 590
Inköp	1 704	0
Försäljningar/utrangeringar	-991	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 303	171 590
Ingående avskrivningar	-3 141	-1 256
Försäljningar/utrangeringar	53	0
Årets avskrivningar	-1 889	-1 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 978	-3 141
Utgående redovisat värde	167 325	168 449
Taxeringsvärden byggnader	85 224	95 070
Taxeringsvärden mark	54 577	56 621
	139 801	151 691
Bokfört värde byggnader	126 144	127 267
Bokfört värde mark	41 182	41 182
	167 325	168 449

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 704	0
Inköp	0	1 704
Omklassificeringar	-1 704	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 704
 Utgående redovisat värde	 0	 1 704

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB K47661838	4,75	2027-04-28	3 659	6 753
SEB K47661803	4,71	2026-04-28	6 684	6 753
SEB K47661781	2,69	2026-04-28	6 684	6 753
SEB K47661730	2,72	2027-04-28	23 000	23 000
SEB K48474969	2,69	2026-04-28	8 776	8 776
SEB K48474942	4,25	2026-04-28	23 000	23 000
			71 802	75 036
 Kortfristig del av långfristig skuld			 45 213	 38 668

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 644	86 644
	86 644	86 644

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjs med 2 procent från och med den 1 januari 2026.

Hyrorna höjs med 3,5 procent från och med den 1 januari 2026.

Hysesförhandling avseende 2027 års hyreshöjning för hyresrätter förbereds genom Fastighetsägarföreningen.

Fyra av föreningens lån har slutbetalningsdag den 28 april 2026 och kommer att omförhandlas till nya villkor.

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång beslutat att genomföra målning och rengöring av underslag (takfot). Åtgärden beräknas uppgå till cirka 2 miljoner kronor och påbörjas under 2026.

Föreningen har beslutat att rusta upp skyddsrummet. Åtgärden är beställd och beräknas uppgå till cirka 100 000 kronor.

Föreningen har konstaterat att den äger fastighetens elnät och har beslutat att genomföra en kartläggning och dokumentation av anläggningen. Åtgärden är beställd.

Föreningen har beslutat att avyttra en hyreslägenhet. Lägenheten är uppsagd och mäklare har fått uppdrag att genomföra försäljningen.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Årsredovisningen beslutades den 10 april 2026

Magnus Tollbom
Ordförande

Mickael Timmermann

Lennie Mathisson

Elin Hero

Camilla Johannesson

Kathy Lindqvist

Johan Ortenlöf

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

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lummervägen

Org.nr 769641-5848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lummervägen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 Lummervägen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2026

**Bostadsrättsföreningen Lummervägen
250101-251231.pdf**

(198851 byte)
SHA-512: eedcb263a955ae6be652127b643a6a23e95
b7f741fb685748c8b327edce5f0ee33d0e949ad86e8648
001327c48315beebc959081181f57614cebadfb243bc4

**RB Lummervägen 250101-251231.pdf**

(101865 byte)
SHA-512: 58dc101e267068a44c6d52203846d29ac4e27
5e638bfae282a6264f927bdbe539fa0e644f54059ca109
d22066ec0b35ee8eb4a543d1718d63f726f7390142292

Underskrifter

2026-04-11 06:15:42 (CET)

**Camilla Johannesson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 12:36:30 (CET)

**Elin Hero**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 11:59:28 (CET)

**Johan Marcus Ortenlöf**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 15:34:34 (CET)

**Kathy Yvonne Lindqvist**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 23:57:55 (CET)

**Mathisson, Lennie**

Undertecknat med SMS

2026-04-10 15:52:22 (CET)

**Mickael Timmermann**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 11:28:56 (CET)

**Per-Magnus Tollbom**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-11 13:14:07 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ee385f556f1b9698ab7d4365055152f39a5db9190f1381187ef95ed4cfaae8ddc747931c2d8ab11ace913c0af0aa8b664edbd0a15773e5d8c258aeebcc4bc028



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.