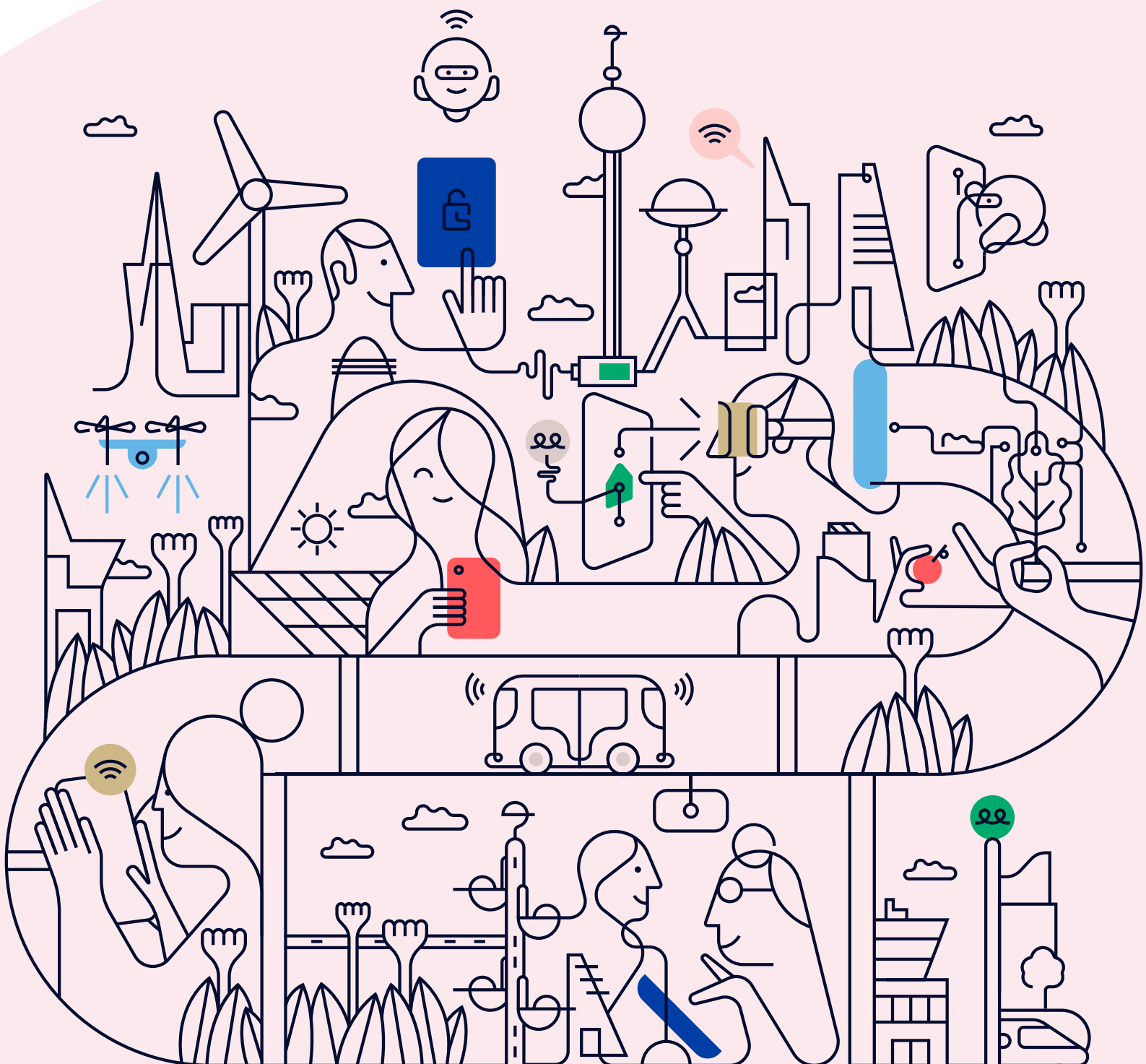




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bommen nr 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Bommen 7             | 1973    | Lund   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 1 933 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 933 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Luz Marina Bruno Picasso Wejrot | Ordförande      |
| Beata Klinkert                  | Styrelseledamot |
| Erik Omling                     | Styrelseledamot |
| Lena Örtenblad                  | Styrelseledamot |
| Pär Hammensjö                   | Styrelseledamot |
| Peder Grönvall                  | Styrelseledamot |
| Per Waborg                      | Suppleant       |

### Valberedning

Roland Engkvist

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Emilia Modica    Auktoriserad revisor    Forvis Mazars

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-30. Med anledning av medlemmars önskemål om att ompröva tidigare beslut rörande gårdsrenovering samt förrådsflytt kopplad till en eventuell framtida vindsutbyggnad.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● SBA (Systematisk branskyddskontroll) - årlig<br>Löpande underhåll och komplettering av radiatorer                                                                                                                                                                          |
| 2023-2024 | ● Upprustning av innergård (ny betongsten, nytt trädäck mm)                                                                                                                                                                                                                  |
| 2023      | ● Besiktning fastighets-el<br>Löpande underhåll och komplettering av radiatorer<br>Klottersanering<br>Smörjning och injustering av branddörrar på vind<br>Ordinarie OVK<br>Byte av värmecentral                                                                              |
| 2022      | ● Skrapning/målning entrépartier samt handledare<br>Lagning av sprickor i sockelmur<br>Tappvattenventiler byte<br>Radonmätning<br>Utrymningsplaner trapphus<br>Högtryckstvätt av betongmarksten<br>SBA (Systematisk branskyddskontroll) - årlig<br>Asfaltering parkeringsyta |
| 2021      | ● Ny OVK<br>Ny Energideklaration<br>Ny tvättmaskin<br>SBA (Systematisk branskyddskontroll) - årlig                                                                                                                                                                           |
| 2019      | ● Ny våtrumsavfuktare                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2017      | ● Ny tvättmaskin                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2016      | ● Installerat postboxar<br>Ny tvättmaskin & torktumlare                                                                                                                                                                                                                      |

**2014** ● Renovering av värmecentral, plattbyte

#### Planerade underhåll

**2025** ● Funktionsbesiktning balkonger  
SBA (Systematisk branskyddskontroll) - årlig

**2025-2027** ● Renovering av fönster/fönsterdörrar (etappvis)

#### Avtal med leverantörer

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Bredband                     | Telenor          |
| Fastighetsskötsel / Städning | MD Syd           |
| Försäkring                   | Länsförsäkringar |

#### Övrig verksamhetsinformation

Den större fönsterrenoveringen har ännu inte påbörjats. Handlingar och teknisk beskrivning finns för upphandling, men upphandling har ännu inte påbörjats. Diskussioner förs om att göra fönsterrenoveringen etappvis under ett par år och börja där behovet är störst.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har under året gått över från K2 till K3 i val av redovisningsregelverk, vilket bland annat innebär att komponentavskrivning tillämpas på anläggningstillgångarna. I samband med det upptäcktes att föreningen inte hade sin mark separat redovisad. Effekten av den nu redovisade marken har gett en positiv påverkan på det balanserade resultatet med 2 047 133 kr. Förändringen i balanserat resultat är därmed hänförligt till denna effekt och beror inte på föreningens löpande verksamhet.

Renovering av innergården som påbörjades 2023 har avslutats under året och den totala kostnaden 476.000 kr har belastat innevarande år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 3%.

##### Förändringar i avtal

Avtal med Tele2 för Kabel-TV avslutades i september 2024.

##### Övriga uppgifter

Renovering av innergården påbörjades i december 2023 och avslutades under första kvartalet 2024.

Renoveringen innebar ny stenbeläggning, ett nytt trädäck och ny belysning. Samtidigt har grannfastigheten passat på att renovera/måla muren mot vår innergård.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 885 255  | 1 814 295  | 1 758 888  | 1 660 816  |
| Resultat efter fin. poster                         | 23 435     | -631 619   | -395 108   | -6 866     |
| Soliditet (%)                                      | 30         | 8          | 16         | 20         |
| Yttre fond                                         | 1 210 097  | 1 576 819  | 1 443 343  | 1 342 393  |
| Taxeringsvärde                                     | 49 200 000 | 49 200 000 | 49 200 000 | 36 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 931        | 899        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,7       | 93,9       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 004      | 3 004      | 3 004      | 3 004      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 004      | 3 004      | 3 004      | 3 004      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 67         | -5         | 110        | 122        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33         | 32         | 41         | 24         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 249        | 213        | 200        | 199        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 57         | 35         | 35         | 23         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 340        | 280        | 275        | 246        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,32       | 4,36       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,23       | 3,34       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31     | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 190 500        | -                                            | -                               | 190 500          |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 576 819      | -426 250                                     | 59 528                          | 1 210 097        |
| Balanserat resultat      | -584 908       | -205 369                                     | 1 987 605*                      | 1 197 328        |
| Årets resultat           | -631 619       | 631 619                                      | 23 435                          | 23 435           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>550 793</b> | <b>0</b>                                     | <b>2 070 567</b>                | <b>2 621 360</b> |

\*2 047 133 av beloppet är effekt av rättelse av fel för redovisning av mark, minskat med 59 528 avsättning till den yttre fonden.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 256 856        |
| Årets resultat                                                     | 23 435           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -59 528          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>1 220 763</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>1 220 763</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 885 255         | 1 814 295         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 14 400            | 37 885            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 899 655</b>  | <b>1 852 180</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 227 977        | -1 710 054        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -193 192          | -233 899          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -112 726          | -115 863          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -106 327          | -195 528          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 640 222</b> | <b>-2 255 344</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>259 432</b>    | <b>-403 164</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 14 929            | 24 411            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -250 926          | -252 865          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-235 997</b>   | <b>-228 454</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>23 435</b>     | <b>-631 619</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>23 435</b>     | <b>-631 619</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 20 | 7 104 874  | 5 151 316  |
| Markanläggningar                             | 13     | 463 247    | 0          |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 7 568 121  | 5 151 316  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 15     | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 7 570 921  | 5 154 116  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 18 580     | 28 335     |
| Övriga fordringar                            | 16     | 788 403    | 777 873    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17     | 76 453     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 883 436    | 806 208    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 387 972    | 702 717    |
| Summa kassa och bank                         |        | 387 972    | 702 717    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 271 408  | 1 508 924  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 8 842 329  | 6 663 040  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                 | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                            |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                            |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 190 500                    | 190 500                     |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 1 210 097                  | 1 576 819                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>1 400 597</strong> | <strong>1 767 319</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                            |                             |
| Balanserat resultat                             |        | 1 197 328                  | -584 908                    |
| Årets resultat                                  |        | 23 435                     | -631 619                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>1 220 763</strong> | <strong>-1 216 527</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>2 621 360</strong> | <strong>550 793</strong>    |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                            |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 18, 20 | 0                          | 5 806 350                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>0</strong>         | <strong>5 806 350</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                            |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 18, 20 | 5 806 350                  | 0                           |
| Leverantörsskulder                              |        | 76 606                     | 104 245                     |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 0                          | 3 068                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 19     | 338 013                    | 198 584                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>6 220 969</strong> | <strong>305 897</strong>    |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>8 842 329</strong> | <strong>6 663 040</strong>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>259 432</b>   | <b>-403 164</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 106 327          | 195 528          |
|                                                                                 | <b>365 760</b>   | <b>-207 636</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 14 929           | 24 411           |
| Erlagd ränta                                                                    | -262 631         | -217 465         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>118 057</b>   | <b>-400 691</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -65 312          | 916              |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 120 427          | -11 042          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>173 172</b>   | <b>-410 817</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -476 000         | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-476 000</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-302 828</b>  | <b>-410 817</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 455 400</b> | <b>1 866 217</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 152 572</b> | <b>1 455 400</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bommen nr 7 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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          | 0,91 - 9,98 % |
| Markanläggningar | 3,33 - 5 %    |

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                           | 2024             | 2023             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder      | 1 799 043        | 1 738 500        |
| Rabatter p-platser/garage | -3 000           | -1 500           |
| Hysesintäkter p-plats     | 17 500           | 18 000           |
| Påminnelseavgift          | 480              | 180              |
| Pantsättningsavgift       | 3 440            | 2 364            |
| Överlåtelseavgift         | 12 036           | 14 704           |
| Administrativ avgift      | 784              | 0                |
| Andrahandsuthyrning       | 54 969           | 42 047           |
| Öres- och kronutjämning   | 3                | 0                |
| <b>Summa</b>              | <b>1 885 255</b> | <b>1 814 295</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter             | 14 400        | 29 486        |
| Återbäring försäkringsbolag | 0             | 8 399         |
| <b>Summa</b>                | <b>14 400</b> | <b>37 885</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023          |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 111 829        | 30 000        |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 8 250          | 11 875        |
| Gårdkostnader                           | 376            | 0             |
| Gemensamma utrymmen                     | 572            | 0             |
| Fordon                                  | 7 404          | 0             |
| Förbrukningsmaterial                    | 540            | 771           |
| <b>Summa</b>                            | <b>128 970</b> | <b>42 646</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Hyseslägenheter             | 0              | 7 380          |
| Bostadsrättslägenheter      | 0              | 31 250         |
| Dörrar och lås/porttele     | 30 245         | 10 745         |
| VVS                         | 117 820        | 208 305        |
| Elinstallationer            | 14 472         | 37 250         |
| Tak                         | 0              | 12 973         |
| Fönster                     | 0              | 656            |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0              | 6 463          |
| <b>Summa</b>                | <b>162 537</b> | <b>315 022</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023           |
|--------------|----------|----------------|
| VVS          | 0        | 426 250        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>426 250</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 64 629         | 62 059         |
| Uppvärmning             | 482 135        | 411 317        |
| Vatten                  | 110 210        | 68 150         |
| Sophämtning/renhållning | 81 416         | 76 839         |
| <b>Summa</b>            | <b>738 390</b> | <b>618 365</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 11 316         | 64 208         |
| Kabel-TV               | 38 924         | 75 122         |
| Bredband               | 69 600         | 92 169         |
| Fastighetsskatt        | 78 240         | 76 272         |
| <b>Summa</b>           | <b>198 080</b> | <b>307 771</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 2 059          | 4 686          |
| Juridiska åtgärder              | 6 163          | 20 719         |
| Inkassokostnader                | 1 664          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 41 200         | 32 881         |
| Styrelseomkostnader             | 800            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 0              | 67             |
| Föreningskostnader              | 35 792         | 1 672          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 60 268         | 57 806         |
| Överlåtelsekostnad              | 14 042         | 12 867         |
| Pantsättningskostnad            | 6 020          | 2 364          |
| Administration                  | 6 966          | 7 273          |
| Konsultkostnader                | 18 218         | 87 615         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 5 950          |
| <b>Summa</b>                    | <b>193 192</b> | <b>233 899</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 86 500         | 88 700         |
| Arbetsgivaravgifter | 26 226         | 27 163         |
| <b>Summa</b>        | <b>112 726</b> | <b>115 863</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 250 922        | 252 865        |
| Övriga räntekostnader        | 4              | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>250 926</b> | <b>252 865</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 10 301 582        | 10 301 582        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>10 301 582</b> | <b>10 301 582</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 150 266        | -4 954 738        |
| Årets avskrivning                             | -93 575           | -195 528          |
| Återföring avskrivning                        | 2 047 133         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 196 708</b> | <b>-5 150 266</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>7 104 874</b>  | <b>5 151 316</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 109 293</i>  | <i>0</i>          |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 21 200 000        | 21 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 28 000 000        | 28 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>49 200 000</b> | <b>49 200 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024           | 2023     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |          |
| Ingående                                      | 0              | 0        |
| Årets inköp                                   | 476 000        | 0        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>476 000</b> | <b>0</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |          |
| Ingående                                      | 0              | 0        |
| Årets avskrivning                             | -12 753        | 0        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-12 753</b> | <b>0</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>463 247</b> | <b>0</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 375 496         | 375 496         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>375 496</b>  | <b>375 496</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -375 496        | -375 496        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-375 496</b> | <b>-375 496</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 13 405         | 12 823         |
| Skattefordringar  | 10 398         | 12 366         |
| Transaktionskonto | 239 516        | 214 187        |
| Borgo räntekonto  | 525 084        | 538 497        |
| <b>Summa</b>      | <b>788 403</b> | <b>777 873</b> |

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 5 950         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 56 583        | 0          |
| Förutbet bredband        | 13 920        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>76 453</b> | <b>0</b>   |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-11-03               | 3,40 %                  | 2 841 075           | 2 841 075           |
| Nordea                | 2025-11-03               | 3,40 %                  | 2 965 275           | 2 965 275           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>5 806 350</b>    | <b>5 806 350</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 806 350           | 0                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 806 350 kr.

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.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 4 289          | 0              |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr    | 15 976         | 0              |
| Uppl kostn el                    | 5 960          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 61 366         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 32 354         | 44 059         |
| Uppl kostn vatten                | 6 717          | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 6 087          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 35 500         | 1 000          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 11 154         | 314            |
| Förutbet hyror/avgifter          | 158 610        | 153 211        |
| <b>Summa</b>                     | <b>338 013</b> | <b>198 584</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 7 437 000  | 7 437 000  |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna kommer höjas den 1/4 2025 med 10%.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

---

Beata Klinkert  
Styrelseledamot

---

Erik Omling  
Styrelseledamot

---

Lena Örtenblad  
Styrelseledamot

---

Luz Marina Bruno Picasso Wejrot  
Ordförande

---

Peder Grönvall  
Styrelseledamot

---

Pär Hammensjö  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Forvis Mazars  
Emilia Modica  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.05.2025 10:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 16:16

DOCUMENT ID:

Hymnsn7IGlgx

ENVELOPE ID:

BJinm8Mxlx-Hymnsn7IGlgx

DOCUMENT NAME:

Brf Bommen nr 7, 757200-3932 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Elsa Beata Lovisa Klinkert<br>klinkertb@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 16:19<br>02.05.2025 16:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.119.131.177 |
| 2. LENA MARIE ÖRTENBLAD<br>lena.ortenblad@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 16:21<br>02.05.2025 16:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.203.2.240   |
| 3. PÄR HAMMENSJÖ<br>parhammensjo@gmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 20:18<br>02.05.2025 20:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 155.4.11.215   |
| 4. ERIK PÄR OMLING<br>erik.omling@gmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 03.05.2025 09:46<br>03.05.2025 09:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 88.255.15.90   |
| 5. Luz Marina Bruno Picasso Wejrot<br>luz@wejrot.se             | Signed<br>Authenticated | 03.05.2025 09:52<br>03.05.2025 09:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.138.119 |
| 6. NILS PEDER JOHANNES GRÖNVAL<br>L<br>gronvall.peder@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 03.05.2025 14:34<br>03.05.2025 14:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.79.17   |
| 7. EMILIA MODICA<br>emilia.modica@forvismazars.com              | Signed<br>Authenticated | 04.05.2025 10:22<br>04.05.2025 10:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.254.63.36   |

\* 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