

Årsredovisning

för

Brf Lommen, Karlstad

769618-9062

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Lommen, Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Vågmästaren 17 upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Vågmästaren 17 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 12 bostadsrätter samt en föreningslokal. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

3 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
1 st lokal

Den totala boytan är 1 073 kvm och lokalytan är 56 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 2011. Värdeår 2011.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar med 20 kr per m². Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen innehar en upprättad underhållsplan.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-11-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Skålberg
Jimmie Modin
Hussein Zeki
Carina Strömberg

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Ordförande
Sekreterare
Avgått under året

per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	940	860	948	995
Resultat efter finansiella poster	-105	-118	82	212
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	818	772	772	848
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 487	7 562	7 579	8 044
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 877	7 957	7 974	8 463
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	117	295	331
Räntekänslighet (%)	9,6	10,3	10,3	10,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	198	169	206
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,3	96,1	84,7	91,4
Soliditet (%)	71,1	70,9	71,2	69,8
Balansomslutning	29 974	30 210	30 271	30 721

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 975 000	5 625 000	275 000	1 664 142	-117 573	21 421 569
års resultat				-117 573	117 573	0
Avsättning till yttrefond			22 000	-22 000		0
Årets resultat					-104 856	-104 856
Belopp vid årets utgång	13 975 000	5 625 000	297 000	1 524 569	-104 856	21 316 713

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 524 569
årets förlust	-104 856
	1 419 713
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	22 000
i ny räkning överföres	1 397 713
	1 419 713

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	940 278	859 737
Övriga rörelseintäkter	3	11 382	2 006
Summa rörelseintäkter		951 660	861 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-511 314	-439 973
Övriga externa kostnader	5	-62 690	-54 726
Personalkostnader	6	-20 172	-23 129
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-250 000	-250 000
Summa rörelsekostnader		-844 176	-767 828
Rörelseresultat		107 484	93 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 340	-214 887
Summa finansiella poster		-212 340	-211 488
Resultat efter finansiella poster		-104 856	-117 573
Resultat före skatt		-104 856	-117 573
Årets resultat		-104 856	-117 573

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 199 101	29 449 101
Summa materiella anläggningstillgångar		29 199 101	29 449 101
Summa anläggningstillgångar		29 199 101	29 449 101
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 591	19 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 253	93 306
Summa kortfristiga fordringar		92 844	112 444
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		682 018	648 532
Summa kassa och bank		682 018	648 532
Summa omsättningstillgångar		774 862	760 976
SUMMA TILLGÅNGAR		29 973 963	30 210 077

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 975 000	13 975 000
Förlagsinsatser		5 625 000	5 625 000
Fond för yttre underhåll		297 000	275 000
Summa bundet eget kapital		19 897 000	19 875 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 524 569	1 664 142
Årets resultat		-104 856	-117 573
Summa fritt eget kapital		1 419 713	1 546 569
Summa eget kapital		21 316 713	21 421 569
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	0	3 760 000
Summa långfristiga skulder		0	3 760 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 452 500	4 777 500
Leverantörsskulder		74 892	103 669
Skatteskulder		40 248	38 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	89 610	108 711
Summa kortfristiga skulder		8 657 250	5 028 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 973 963	30 210 077

Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-104 856	-117 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	250 000	250 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	145 144	132 427
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	19 600	-23 361
Förändring av leverantörsskulder	-28 776	54 624
Förändring av kortfristiga skulder	-17 482	2 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118 486	165 742
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-85 000	-18 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 000	-18 750
Årets kassaflöde	33 486	146 992
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	648 532	501 540
Likvida medel vid årets slut	682 018	648 532

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 118 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	878 176	828 468
Eldebitering	59 376	59 136
Elavräkning	2 726	-27 866
	940 278	859 738

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband. El debiteras varje medlem efter egen förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Återbäring LF	1 526	0
Överlåtelseavgift	2 043	2 006
Övrigt	7 813	0
	11 382	2 006

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Arvode för teknisk förvaltning	75 015	64 746
Reparation och underhåll	7 813	0
Underhåll hiss	32 607	21 385
El	74 682	82 918
Värme	101 554	102 380
Vatten och avlopp	53 202	38 668
Gemensamhetsanläggning	48 680	43 271
Renhållning	17 326	15 989
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	14 663	13 993
Telia	32 832	32 832
Bevakning	4 534	4 099
Fastighetsavgift	20 688	19 452
Övriga driftskostnader	8 344	239
Obligatorisk ventilationskontroll	19 375	0
	511 315	439 972

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Telefoni	448	448
Revisionsarvode (extern)	11 104	10 000
Förvaltningskostnader avtal	36 806	37 499
Förvaltningskostnader beställning	3 419	2 302
Övrig administration	10 913	4 478
	62 690	54 727

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	15 350	17 600
Sociala kostnader	4 822	5 529
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	20 172	23 129

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	31 239 200	31 239 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 239 200	31 239 200
Ingående avskrivningar	-1 790 099	-1 540 099
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 040 099	-1 790 099
Utgående redovisat värde	29 199 101	29 449 101
Taxeringsvärden byggnader	21 400 000	22 400 000
Taxeringsvärden mark	5 800 000	5 800 000
	27 200 000	28 200 000
Bokfört värde byggnader	27 480 101	27 730 101
Bokfört värde mark	1 719 000	1 719 000
	29 199 101	29 449 101

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 606	14 663
Fastighetsskötsel	14 745	14 151
Vatten	12 276	8 085
Renhållning	4 455	4 208
Gemsamhetsanläggning	12 953	11 387
Hiss	0	8 244
Telia	2 736	2 736
Förvaltningsarvode	10 482	10 171
Förutbetald skatt	0	19 661
	73 253	93 306

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Kortfristig del av skuld 8 452 500

Långfristig del av skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30
Swedbank	2,967	2025-09-28	1 535 000
Swedbank	1,18	2026-03-25	3 760 000
Swedbank	3,071	2025-07-28	3 157 500
			8 452 500

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 85 000kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 8 027 500 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntor	16 852	37 104
Vänerförvaltning AB	0	60
Fastighetsskötsel	5 738	0
El	4 609	4 433
Värme	4 621	4 031
Förskottsbetalda avgifter	57 790	63 083
	89 610	108 711

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	11 650 000	11 650 000
	11 650 000	11 650 000

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Skålberg
Ordförande

Jimmie Modin
Sekreterare

Hussein Zeki
Ledamot

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

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 oktober 2025



Årsredovisning 24-25 efter uppdat av väshändelser etc.pdf

(149954 byte)
SHA-512: dab30d60d8aceec557ea0bf1cd97cd9172a9a
c533caa14163c20045a9946d016d44749cb071e5037004
48f0ce94d832173d45542f5154b621f79fe3aa0d29a9f

Underskrifter

2025-10-15 08:41:28 (CET)



Jimmie Arnulf Gunnar Modin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-15 21:37:25 (CET)



Johan Erik Marcus Skålberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-16 11:41:54 (CET)



Mohammed Hussein Zeki Sherkhan

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-17 08:39:49 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 24-25

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:
24eb8f1cca28b3dd4898257264ef7f8aa0ca7b8caf378b444c21710edf400cf0dcfc9ec60a110fec8197eabeea9f6f2d2db9d0d526ace799f0577177281609



Om detta kvitto

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