



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bommen nr 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bommen 7	1973	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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, och 3 parkeringsplatser. Byggnadernas totalyta är 1 933 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Luz Marina Bruno Picasso Wejrot	Ordförande
Anna Collin	Styrelseledamot
Erik Omling	Styrelseledamot
Lena Örtenblad	Styrelseledamot
Pär Hammensjö	Styrelseledamot
Peder Grönvall	Styrelseledamot
Per Waborg	Styrelsesuppleant

### Valberedning

Roland Engkvist

### Firmateckning

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

### **Revisorer**

Alexandra Ong    Extern revisor    Borevision  
Afrodita Christea    Revisorssuppleant    Borevision

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Renovering av värmecentral, plattbyte
- 2016** ● Ny tvättmaskin & torktumlare  
Renoverat tvättstuga & torkrum  
Installerat postboxar
- 2017** ● Ny tvättmaskin
- 2019** ● Ny våtrumsavfuktare
- 2021** ● Ny tvättmaskin  
Ny Energideklaration  
Ny OVK  
SBA (Systematisk branskydds kontroll) - årlig
- 2022** ● Högtryckstvätt av betongmarksten  
SBA (Systematisk branskydds kontroll) - årlig  
Utrymningsplaner trapphus  
Asfaltering parkeringsyta  
Skrapning/målning entrépartier samt handledare  
Radonmätning  
Lagning av sprickor i sockelmur  
Tappvattenventiler byte
- 2023** ● Klottersanering  
Löpande underhåll och komplettering av radiatorer  
Smörjning och injustering av branddörrar på vind  
Ordinarie OVK  
Byte av värmecentral  
Besiktning fastighets-el
- 2023-2024** ● Upprustning av innergård (ny betongsten, nytt trädäck mm)
- 2024** ● Löpande underhåll och komplettering av radiatorer  
SBA (Systematisk branskydds kontroll) - årlig
- 2025** ● SBA (Systematisk branskydds kontroll) - årlig

### Planerade underhåll

- 2026** ● SBA (Systematisk branskydds kontroll) - årlig  
Funktionsbesiktning balkonger (som var planerad till 2025)  
Spolning dagvattensystem  
Spolning spillvattenledning
- 2027-2028** ● Renovering av fönster/fönsterdörrar (etappvis)

### **Avtal med leverantörer**

Bredband	Telenor
Fastighetsskötsel / Städning	MD Syd
Försäkring	Länsförsäkringar

### **Övrig verksamhetsinformation**

Den planerade fönsterrenoveringen är inte påbörjad. Diskussioner har hållits med potentiella entreprenörer, men startdatum och kostnad för renoveringen är inte klar. Styrelsens tanke är att renoveringen skall göras etappvis och där behovet är störst. Högst troligt kommer renoveringen att starta tidigast 2027.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Inga större investeringar eller underhåll har gjorts under året. Föreningens två lån hos Nordea har förnyats under hösten, halva lånet hålls rörligt och andra halvan har bundits på 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 10%.

#### **Förändringar i avtal**

Ingen förändring i avtal har skett.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 070 845	1 885 255	1 758 888	1 758 888
Resultat efter fin. poster	302 515	23 439	-631 619	-395 108
Soliditet (%)	36	30	8	16
Yttre fond	1 237 097	1 210 097	1 576 819	1 443 343
Taxeringsvärde	51 000 000	49 200 000	49 200 000	49 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	931	899	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	94,7	93,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 004	3 004	3 004	3 004
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 004	3 004	3 004	3 004
Sparande / kvm totalyta, kr	211	67	-5	110
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	33	32	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	264	249	213	200
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	57	35	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	362	340	280	275
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	4,32	-	-
Räntekänslighet (%)	2,98	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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	190 500	-	-	190 500
Fond, yttre underhåll	1 210 097	-	27 000	1 237 097
Balanserat resultat	1 197 328	23 435	-27 000	1 193 763
Årets resultat	23 435	-23 435	302 515	302 515
<b>Eget kapital</b>	<b>2 621 360</b>	<b>0</b>	<b>302 515</b>	<b>2 923 875</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 220 763
Årets resultat	302 515
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 000
<b>Totalt</b>	<b>1 496 278</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 496 278</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 070 851	1 885 255
Övriga rörelseintäkter	3	21 273	14 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 092 124</b>	<b>1 899 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 157 170	-1 227 977
Övriga externa kostnader	8	-211 270	-193 192
Personalkostnader	9	-154 444	-112 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 542	-106 327
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 628 426</b>	<b>-1 640 222</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>463 698</b>	<b>259 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 042	14 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-168 226	-250 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-161 183</b>	<b>-235 997</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>302 515</b>	<b>23 435</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>302 515</b>	<b>23 435</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 19	7 016 336	7 104 874
Markanläggningar	12	446 243	463 247
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 462 579</b>	<b>7 568 121</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 465 379</b>	<b>7 570 921</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 784	18 580
Övriga fordringar	15	1 305 323	788 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 346	76 453
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 404 453</b>	<b>883 436</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		386 638	387 972
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>386 638</b>	<b>387 972</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 791 092</b>	<b>1 271 408</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 256 471</b>	<b>8 842 329</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		190 500	190 500
Fond för yttre underhåll		1 237 097	1 210 097
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 427 597</b>	<b>1 400 597</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 193 763	1 197 328
Årets resultat		302 515	23 435
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 496 278</b>	<b>1 220 763</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 923 875</b>	<b>2 621 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 965 275	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 965 275</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 841 075	5 806 350
Leverantörsskulder		82 235	76 606
Skatteskulder		6 896	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	437 115	338 013
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 367 321</b>	<b>6 220 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 256 471</b>	<b>8 842 329</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>463 698</b>	<b>259 432</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	105 542	106 327
Erhållen ränta	7 042	14 929
Erlagd ränta	-175 315	-262 631
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>400 968</b>	<b>118 057</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 861	-65 312
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	118 716	120 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>512 823</b>	<b>173 172</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-476 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-476 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>512 823</b>	<b>-302 828</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 152 572</b>	<b>1 455 400</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 665 395</b>	<b>1 152 572</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bommen nr 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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:

Stomme och grund	0,91 %
Yttertak	2,49 %
Fasader	1,39 %
Balkonger	2,49 %
Stamledningar VA	1,85 %
Stamledningar Värme	1,66 %
Byggnad	2,00 %
El	2,63 %
Restpost	9,98 %
Markanläggningar	3,33 - 5,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 948 122	1 799 043
Rabatter p-platser/garage	0	-3 000
Hysesintäkter p-plats	19 302	17 500
Påminnelseavgift	300	480
Pantsättningsavgift	11 400	3 440
Överlåtelseavgift	26 702	12 036
Administrativ avgift	2 058	784
Andrahandsuthyrning	62 961	54 969
Öres- och kronutjämning	6	3
<b>Summa</b>	<b>2 070 851</b>	<b>1 885 255</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	14 400	14 400
Återbäring försäkringsbolag	6 873	0
<b>Summa</b>	<b>21 273</b>	<b>14 400</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	87 868	111 829
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 125	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 250
Gårdkostnader	0	376
Gemensamma utrymmen	0	572
Fordon	0	7 404
Förbrukningsmaterial	1 034	540
<b>Summa</b>	<b>97 027</b>	<b>128 970</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 450	0
Dörrar och lås/porttele	0	30 245
VVS	21 751	117 820
Värmeanläggning/undercentral	28 575	0
Elinstallationer	0	14 472
Skador/klotter/skadegörelse	2 378	0
<b>Summa</b>	<b>54 154</b>	<b>162 537</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	66 284	64 629
Uppvärmning	510 255	482 135
Vatten	122 937	110 210
Sophämtning/renhållning	71 332	81 416
<b>Summa</b>	<b>770 808</b>	<b>738 390</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 909	11 316
Kabel-TV	0	38 924
Bredband	83 520	69 600
Fastighetsskatt	82 752	78 240
<b>Summa</b>	<b>235 181</b>	<b>198 080</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 545	2 059
Juridiska åtgärder	0	6 163
Inkassokostnader	463	1 664
Revisionsarvoden extern revisor	86 296	41 200
Styrelseomkostnader	2 500	800
Fritids och trivselkostnader	1 443	0
Föreningskostnader	488	35 792
Förvaltningsarvode enl avtal	62 812	60 268
Överlåtelsekostnad	24 696	14 042
Pantsättningskostnad	8 820	6 020
Administration	14 258	6 966
Konsultkostnader	0	18 218
Bostadsrätterna Sverige	5 950	0
<b>Summa</b>	<b>211 270</b>	<b>193 192</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	86 500
Arbetsgivaravgifter	36 844	26 226
<b>Summa</b>	<b>154 444</b>	<b>112 726</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	168 220	250 922
Övriga räntekostnader	6	4
<b>Summa</b>	<b>168 226</b>	<b>250 926</b>

### NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 301 582	10 301 582
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 301 582	10 301 582
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 196 708	-5 150 266
Årets avskrivning	-88 538	-93 575
Återföring avskrivning		2 047 133
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 285 246	-3 196 708
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 016 336</b>	<b>7 104 874</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 109 293</i>	<i>4 109 293</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	21 200 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>51 000 000</b>	<b>49 200 000</b>

<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	476 000	0
Årets inköp	0	476 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>476 000</b>	<b>476 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 753	0
Årets avskrivning	-17 004	-12 753
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 757</b>	<b>-12 753</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>446 243</b>	<b>463 247</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	375 496	375 496
Årets utrangering	-331 871	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 625</b>	<b>375 496</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-375 496	-375 496
Återförda avskrivningar utrangering	331 871	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-43 625</b>	<b>-375 496</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	26 567	13 405
Skattefordringar	0	10 398
Transaktionskonto	242 182	239 516
Borgo räntekonto	1 036 574	525 084
<b>Summa</b>	<b>1 305 323</b>	<b>788 403</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	798	5 950
Förutbet försäkr premier	61 628	56 583
Förutbet bredband	13 920	13 920
<b>Summa</b>	<b>76 346</b>	<b>76 453</b>

## NOT 17, SKULDER

### TILL

KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-03	2,43 %	2 841 075	2 841 075
Nordea	2028-10-18	2,92 %	2 965 275	2 965 275
<b>Summa</b>			<b>5 806 350</b>	<b>5 806 350</b>
Varav kortfristig del			2 841 075	5 806 350

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	301	4 289
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	7 988	15 976
Uppl kostn el	8 530	5 960
Uppl kostnad Värme	67 616	61 366
Uppl kostn räntor	25 265	32 354
Uppl kostn vatten	10 130	6 717
Uppl kostnad Sophämtning	6 055	6 087
Uppl kostnad arvoden	80 600	35 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 325	11 154
Förutbet hyror/avgifter	174 305	158 610
Beräkn arvode revision	31 000	0
<b>Summa</b>	<b>437 115</b>	<b>338 013</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 437 000	7 437 000

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Styrelsen har beslutat att justera medlemsavgifterna från 2026-04-01 med 2%. Nytt avtal har tecknats med SBC gällande teknisk förvaltning från 1 mars 2026. Samtidigt har avtalet med MD Syd sagts upp.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Lund

---

Anna Collin  
Styrelseledamot

---

Erik Omling  
Styrelseledamot

---

Lena Örtenblad  
Styrelseledamot

---

Luz Marina Bruno Picasso Wejrot  
Ordförande

---

Pär Hammensjö  
Styrelseledamot

---

Peder Grönvall  
Styrelseledamot

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

---

Borevision  
Alexandra Ong  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 16:47

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.04.2026 16:37

**DOCUMENT ID:**

rJlI4iKUnWe

**ENVELOPE ID:**

ryLEoF13Zx-rJlI4iKUnWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bommen nr 7, 757200-3932 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

8053e12fea888dabcb9ed9373ec190c2531498d375d06a  
57bb77c2938b45371ce35174f6a4b0567a42958d120baf  
d195641c600297c3d2118fe02c0a6008e595

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Marie Örtenblad lena.ortenblad@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:42 10.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.180.67.244
2. Luz Marina Bruno Picasso Wejrot luz@wejrot.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:31 10.04.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.55
3. PÄR HAMMENSJÖ parhammensjo@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 09:40 12.04.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.11.215
4. NILS PEDER JOHANNES GRÖNVALL gronvall.peder@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 20:11 14.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
5. ERIK PÄR OMLING erik.omling@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:20 15.04.2026 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.3.37
6. ANNA CHARLOTTE SIGRID COLLIN annacollin@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:36 15.04.2026 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.204.185
7. KA MAN ALEXANDRA ONG alexandra.ong@borevisio n.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 16:47 17.04.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.205.115

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

## 📎 Attachments

No attachments 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

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7, org.nr. 757200-3932

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7 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 31 december 2025 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.

#### 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.04.2026 16:46

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.04.2026 16:37

**DOCUMENT ID:**

r1x8NotLnZg

**ENVELOPE ID:**

ByU4iYU3bg-r1x8NotLnZg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse med logga - Brf Bommen nr 7.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

0dc9d63058a55b42fd2391a5e88c206285787d704dfc23  
ee5b47e1992c8e4c2f51784f903c31a6be8de2660615e0  
6700ca94808f42eed7739fd35c20129db84c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KA MAN ALEXANDRA ON G	Signed	20.04.2026 16:46	eID	Swedish BankID
alexandra.ong@borevisio n.se	Authenticated	20.04.2026 16:44	Low	IP: 31.211.237.137

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

## Attachments

No attachments 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

## 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