



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2024

Brf Lommen i Borås

Org. nr. 716409-7763



Styrelsen för Brf Lommen i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås Stad, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret har varit:

Peter Gunnarson	ledamot, ordförande och vicevärd
Gyöngyi Berecz	ledamot
Gunnar Axelsson	ledamot
Anton Falk	ledamot

Monica Sigfridsson	revisor förtroendevald
Maria Axelsson	revisor förtroendevald

Johan Larsson	valberedning
---------------	--------------

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-11-21 och kungjordes 2022-11-23.

Fastighet och byggnader

Föreningens fastighet Lommen 11 i Borås bebyggdes år 1983. På fastigheten finns 1 bostadshus med 2 uppgångar med adresserna Sturegatan 31 och 33. Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig på 15 st bostadsrätter, 2 st lokaler med hyresrätt samt 14 st garage med hyresrätt.

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	3 rok	901 kvm
		3st	4 rok	300 kvm
		15 st		1 201 kvm
Lokaler	Hyresrätt	2 st		79 kvm
Totalt				1 280 kvm

Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Under året har bjälklaget på vinden tilläggsisolerats med lösull. Beslut har fattats att köpa in två hjärtstartare, en i varje trapphus.

Ekonomi

Föreningen har under året bundit föreningens tre lån på vardera 3, 4 och 5 år på en nivå om 3,5%.

Kapitaltillskott	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Gjorda amorteringar	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr
Summa Kapitaltillskott	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr	110 100 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	Lots Ekonomi AB
Fastighetsskötsel	Västporten AB
Fjärrvärme, Vatten och Avfall	Borås Energi och Miljö AB
El	Borås Elhandel AB
KabelTV	Tele2 Sverige AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Älvsborg

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 20 (fg år 19) medlemmar.

Under verksamhetsåret har 2 (fg år 1) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 195	1 154	1 136	1 100
Res. efter finansiella poster (tkr)	164	-72	-208	103
Soliditet (%)	41	39	38	41
Årsavgift bostäder (kr/kvm)	868	835	835	835
Lån (kr/kvm)totala ytan	2 917	3 003	3 067	3 153
Lån (kr/kvm) yta bostadsrätter	3 109	3 200	3 269	3 361
Bokfört värde bygg/mark (kr/kvm)	4 138	4 261	4 384	4 507
Sparande per kvm (kr/kvm)	314	323	270	218
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Räntekänslighet totala intäkter (%)	3	3	4	4
Energikostnad/kvm (totala ytan)	197	189	191	175
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkten	87	86	88	91

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	839 000	1 556 170	278 888	-72 296	2 601 762
Disposition av föregående års resultat:		-210 981	138 685	72 296	0
Årets resultat				164 470	164 470
Belopp vid årets utgång	839 000	1 345 189	417 573	164 470	2 766 232

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	417 573
årets vinst	164 470
	582 043
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	102 085
i anspråkstagande fond för yttre underhåll	-53 906
i ny räkning överföres	533 864
	582 043

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 393 368 kr

Avsättning till fonden för yttre underhåll sker med 85 kr per kvm.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 195 309	1 153 631
Övriga intäkter	3	0	11 797
		1 195 309	1 165 428
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-610 135	-834 158
Övriga externa kostnader	5	-99 619	-100 375
Personalkostnader och arvoden	6	-47 780	-43 523
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-184 116	-184 116
		-941 650	-1 162 172
Rörelseresultat		253 659	3 256
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 709	7 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-118 898	-83 470
		-89 189	-75 552
Resultat efter finansiella poster		164 470	-72 296
Resultat före skatt		164 470	-72 296
Årets resultat		164 470	-72 296

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 10

5 297 136

5 454 318

Inventarier, verktyg och installationer

8

154 931

181 865

5 452 067

5 636 183

Summa anläggningstillgångar

5 452 067

5 636 183

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

27 662

27 646

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 205

15 934

72 867

43 580

Kassa och bank

1 279 452

1 041 060

Summa omsättningstillgångar

1 352 319

1 084 640

SUMMA TILLGÅNGAR

6 804 386

6 720 823

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

839 000

839 000

Fond för yttre underhåll

1 345 189

1 556 170

2 184 189

2 395 170

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

417 573

278 888

Årets resultat

164 470

-72 296

582 043

206 592

Summa eget kapital

2 766 232

2 601 762

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

3 623 402

0

Summa långfristiga skulder

3 623 402

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

110 100

3 843 602

Förskott från medlemmar

98 367

100 213

Leverantörsskulder

163 992

117 307

Övriga skulder

22 119

4 384

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20 174

53 555

Summa kortfristiga skulder

414 752

4 119 061

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 804 386

6 720 823

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

164 470

-72 296

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

184 116

184 116

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

348 586

111 820

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete

0

250 000

Förändring av kortfristiga fordringar

-29 287

54 991

Förändring av leverantörsskulder

46 685

-207 686

Förändring av kortfristiga skulder

-17 492

-21 822

Kassaflöde från den löpande verksamheten

348 492

187 303

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-110 100

-110 100

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-110 100

-110 100

Årets kassaflöde

238 392

77 203

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 041 060

963 857

Likvida medel vid årets slut

1 279 452

1 041 060

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme & grund	120 år
Stammar & värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre UH	120 år
Styr & övervak	15 år
Övrigt	50 år
Inventarier	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Långfristiga skulder

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har någon avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsförening (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res. efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/p-platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 043 004	1 002 888
Hyror lokaler	70 320	70 200
Hyror garageplatser	71 480	72 206
Pantsättningsavgifter	573	1 008
Överlåtelseavgifter	2 866	2 521
Elavläsning laddplatser	3 066	3 571
Övriga intäkter	4 000	1 237
	1 195 309	1 153 631

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	11 797
	0	11 797

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	109 597	108 850
Hisskostnader	35 553	16 457
Löpande reparationer och underhåll	45 308	49 648
Planerat underhåll	53 906	313 066
El	62 538	65 870
Fjärrvärme	141 796	136 248
Vatten och avlopp	48 435	39 723
Sophämtning	36 093	44 156
Internet och kabelTV	21 033	20 545
Fastighetsförsäkring	13 716	12 140
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	28 070	27 455
Förbrukningsinventarier	14 090	0
	610 135	834 158

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	67 842	63 521
Övriga kostnader	28 336	35 058
Överlåtelseavgifter	2 867	1 314
Pantsättningsavgifter	574	482
	99 619	100 375

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar till förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 375	21 700
Vicevärdsarvode	13 000	13 000
Revisorsarvode internrevisor	3 080	3 080
Sociala kostnader	6 325	5 743
	47 780	43 523
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	47 780	43 523

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	9 298 104	9 298 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 298 104	9 298 104
Ingående avskrivningar	-3 843 786	-3 686 604
Årets avskrivningar	-157 182	-157 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 000 968	-3 843 786
Utgående redovisat värde	5 297 136	5 454 318
Taxeringsvärden byggnader	15 034 000	15 034 000
Taxeringsvärden mark	6 928 000	6 928 000
	21 962 000	21 962 000
Bokfört värde byggnader	4 781 143	4 938 325
Bokfört värde mark	515 993	515 993
	5 297 136	5 454 318

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	269 342	269 342
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 342	269 342
Ingående avskrivningar	-87 477	-60 543
Årets avskrivningar	-26 934	-26 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 411	-87 477
Utgående redovisat värde	154 931	181 865

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	118 952	83 532
Övriga räntekostnader	-54	-62
	118 898	83 470

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	7 931 000	7 931 000
	7 931 000	7 931 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Skandinaviska Enskilda banken				
ränta per 231231	1,14	2024-03-28	0	2 100 000
Handelsbanken	3,49	2028-03-30	979 068	1 059 068
Handelsbanken	3,58	2027-03-30	654 434	684 534
Handelsbanken	3,49	2029-03-30	2 100 000	0
Kortfr del av långfristig skuld			-110 100	-3 843 602
			3 623 402	0
Kortfr del av långfristig skuld			110 100	3 843 602

*Lån som villkorsändras under år 2025 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2025 är 110 100 kr.

Borås

Peter Gunnarson
ordförande

Gyöngyi Berecz

Gunnar Axelsson

Anton Falk

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monica Sigfridsson
Förtroendevald revisor

Maria Axelsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
15.05.2025 07:38

SENT BY OWNER:
Nina Bark • 14.05.2025 13:44

DOCUMENT ID:
SylFVGWMBel

ENVELOPE ID:
HktEz-f-gl-SylFVGWMBel

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Lommen.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS PETER GUNNARSON peter.gunnarson@telia.com	Signed Authenticated	14.05.2025 14:50 14.05.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.54
2. Bengt-Gunnar Arne Axelsson gunnar.axelsson@rexel.se	Signed Authenticated	14.05.2025 15:10 14.05.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.55.94
3. Claes Anton Falk antonfalk95@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 15:31 14.05.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.100.250
4. Gyöngyi Berecz gyongyi.berecz@hotmail.se	Signed Authenticated	14.05.2025 17:11 14.05.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.148.188
5. MONICA SIGFRIDSSON monica.sigfridsson@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 17:14 14.05.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.151.29
6. Maria Kristina Axelsson maria.axelsson@hm.com	Signed Authenticated	15.05.2025 07:38 15.05.2025 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.248.99.166

* 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

Revisionsberättelse

till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Lommen, 716409-7763

Som föreningsvalda revisorer har vi granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lommen i Borås för räkenskapsåret 2024-01-01---2024-12-31. Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att vi genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger mig rimlig grund för våra uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Borås datum enligt vår digitala signering

Monica Sigfridsson,
Förtroendevald revisor

Maria Axelsson,
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 11:10

SENT BY OWNER:

Nina Bark • 15.05.2025 10:53

DOCUMENT ID:

SJyjiQXbx

ENVELOPE ID:

Byg0qi7mbgl-SJyjiQXbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Lommen.pdf

1 page

SHA-512:

71b8866288e59d2504807ac4b754c2e6d451bb3160df4
4bddab4365394073ad6ecfab2012be2156d612d4fa768c
1431ee7b23cf1476b56bafffa6a5e513477b6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MONICA SIGFRIDSSON monica.sigfridsson@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2025 11:00 15.05.2025 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.225.151.29
Maria Kristina Axelsson Maria.Axelsson@hm.com	Signed Authenticated	15.05.2025 11:10 15.05.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.248.99.166

* 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