



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bommen nr 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust .....	s. 6
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 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 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 1933 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Luz Marina Bruno Picasso Wejrot	Ordförande
Adam Hellgren	Styrelseledamot
Erik Omling	Styrelseledamot
Pär Hammensjö	Styrelseledamot
Peder Grönvall	Styrelseledamot
Claes Olof Christer Eriksson	Suppleant
Roland Engkvist	Suppleant
Samantha Epstein	Suppleant

### Firmateckning

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

### Revisorer

Emilia Modica    Revisor    Mazars

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-02. Stadgeändring/Byggnation av vind/Förrådsflytt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av värmecentral  
Besiktning fastighets-el  
Upprustning och underhåll innergård (del av arbete)  
Ordinarie OVK  
Smörjning och injustering av branddörrar på vind  
Klottersanering  
Löpande underhåll och komplettering av radiatorer
- 2022** ● Asfaltering parkeringsyta  
SBA årligt  
Högtryckstvätt av betongmarksten  
Skrapning/målning Entrépartier samt handledare - våren  
Lagning av sprickor i sockelmur - våren  
Tappvattenventiler byte  
Radonmätning - våren  
Utrymningsplaner trapphus - januari
- 2021** ● SBA årligt - löpande kvartalsvis  
Ny tvättmaskin - december  
Ny Energideklaration - februari  
Ny OVK - februari
- 2019** ● Ny våtrumsavfuktare
- 2017** ● Ny tvättmaskin
- 2016** ● Renoverat tvättstuga & torkrum  
Köpt en ny tvättmaskin & torktumlare  
Installerat postboxar
- 2014** ● Renovering av värmecentral, plattbyte

### Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av fönster/fönsterdörrar (större omfattning)  
Funktionsbesiktning balkonger  
Tvätt inkl. algsanering av taktäckning av plåt och tegel

- 2024 ● SBA (Systematisk branskydds kontroll) - årlig  
Upprustning och underhåll av innergård (avslut av arbete)

### Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Kabel-TV	Tele 2
Fastighetsskötsel / Städning	MD Syd
Försäkring	Länsförsäkringar

### Övrig verksamhetsinformation

Handlingar, teknisk beskrivning för arbetsmoment samt AF- del för upphandling (allmänna föreskrifter) har tagits fram av arkitekt och teknisk konsult, för att ha ett bra underlag för framtida fönsterrenoveringen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen anses ha en god ekonomi, om man tittar på belåningsgrad i relation till taxeringsvärdet. Avgiftssättningen baseras på främst inflation och andra kostnadsförändringar i omvärlden. Ett större lån planeras under 2024 för att kunna finansiera en mer omfattande fönsterrenovering. Detta kommer också ha inverkan på årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

#### Förändringar i avtal

Kabel-TV via Tele2 är uppsagt och kommer avslutas sept. 2024.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 814 295	1 758 888	1 660 816	1 618 926
Resultat efter fin. poster	-631 619	-395 108	-6 866	153 924
Soliditet (%)	8	16	20	19
Yttre fond	1 576 819	1 443 343	1 342 393	1 234 393
Taxeringsvärde	49 200 000	49 200 000	36 000 000	36 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	899	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 004	3 004	3 004	3 355
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 004	3 004	3 004	3 355
Sparande per kvm totalyta, kr	-5	110	122	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	41	24	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	213	200	199	181
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	35	23	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	275	246	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,36	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

## Upplysning vid förlust

Planerade åtgärder enligt redovisning (sida 3 av årsredovisningen). Oförutsedda kostnader : Utbyte av värmecentral, installation av radiatorer och förhöjda räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	190 500	-	-	190 500
Fond, yttre underhåll	1 443 343	-411 524	545 000	1 576 819
Balanserat resultat	-56 324	16 416	-545 000	-584 908
Årets resultat	-395 108	395 108	-631 619	-631 619
<b>Eget kapital</b>	<b>1 182 411</b>	<b>0</b>	<b>-631 619</b>	<b>550 792</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 908
Årets resultat	-631 619
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-545 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 216 527</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	426 250
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-790 277</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 814 295	1 758 888
Övriga rörelseintäkter	3	37 885	13 980
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 852 180</b>	<b>1 772 868</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 710 054	-1 582 015
Övriga externa kostnader	9	-233 899	-228 946
Personalkostnader	10	-115 863	-101 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 528	-195 597
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 255 344</b>	<b>-2 108 449</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-403 164</b>	<b>-335 580</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 411	1 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-252 865	-61 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-228 454</b>	<b>-59 528</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-631 619</b>	<b>-395 108</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-631 619</b>	<b>-395 108</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	5 151 316	5 346 844
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 151 316</b>	<b>5 346 844</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>5 154 116</b>	<b>5 349 644</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 335	26 480
Övriga fordringar	15	777 873	777 754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>806 208</b>	<b>804 234</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		702 717	1 116 423
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>702 717</b>	<b>1 116 423</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 508 924</b>	<b>1 920 657</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 663 040</b>	<b>7 270 300</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		190 500	190 500
Fond för yttre underhåll		1 576 819	1 443 343
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 767 319</b>	<b>1 633 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-584 908	-56 324
Årets resultat		-631 619	-395 108
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 216 527</b>	<b>-451 432</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>550 793</b>	<b>1 182 411</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 806 350	5 806 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 806 350</b>	<b>5 806 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		104 245	76 550
Övriga kortfristiga skulder		3 068	3 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	198 584	201 304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>305 897</b>	<b>281 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 663 040</b>	<b>7 270 300</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-403 164</b>	<b>-335 580</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	195 528	195 597
Erhållen ränta	24 411	1 775
Erlagd ränta	-217 465	-57 021
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-400 691</b>	<b>-195 230</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	916	-9 394
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 042	-79 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-410 817</b>	<b>-284 180</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-410 817</b>	<b>-284 180</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 866 217</b>	<b>2 150 396</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 455 400</b>	<b>1 866 217</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bommen nr 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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:

Byggnad	1,5 - 3,4 %
---------	-------------

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 738 500	1 667 427
Rabatter p-platser/garage	-1 500	0
Hysesintäkter p-plats	18 000	17 550
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	2 364	21 735
Överlåtelseavgift	14 704	0
Andrahandsuthyrning	42 047	52 194
Öres- och kronutjämning	0	-17
<b>Summa</b>	<b>1 814 295</b>	<b>1 758 888</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	29 486	13 980
Återbäring försäkringsbolag	8 399	0
<b>Summa</b>	<b>37 885</b>	<b>13 980</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	30 000	64 167
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 848
Städning enligt avtal	0	25 371
Städning utöver avtal	0	8 750
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 875	20 838
Brandskydd	0	14 219
Gårdkostnader	0	238
Gemensamma utrymmen	0	1 354
Snöröjning/sandning	0	1 854
Förbrukningsmaterial	771	4 269
<b>Summa</b>	<b>42 646</b>	<b>142 908</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslägenheter	7 380	0
Bostadsrättslägenheter	31 250	0
Trapphus/port/entr	0	20 771
Dörrar och lås/porttele	10 745	840
Övriga gemensamma utrymmen	0	28 125
VVS	208 305	15 543
Elinstallationer	37 250	12 066
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 069
Tak	12 973	0
Fasader	0	25 645
Fönster	656	2 341
Balkonger/altaner	0	1 724
Skador/klotter/skadegörelse	6 463	0
<b>Summa</b>	<b>315 022</b>	<b>112 124</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	240 937
VVS	426 250	101 875
Ventilation	0	37 600
Mark/gård/utemiljö	0	31 113
<b>Summa</b>	<b>426 250</b>	<b>411 525</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	62 059	78 423
Uppvärmning	411 317	386 572
Vatten	68 150	66 905
Sophämtning/renhållning	76 839	85 545
<b>Summa</b>	<b>618 365</b>	<b>617 445</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	64 208	61 199
Kabel-TV	75 122	68 863
Bredband	92 169	95 040
Fastighetsskatt	76 272	72 912
<b>Summa</b>	<b>307 771</b>	<b>298 014</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	4 686	2 934
Juridiska åtgärder	20 719	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	32 881	31 722
Styrelseomkostnader	0	1 089
Fritids och trivselkostnader	67	0
Föreningskostnader	1 672	2 575
Förvaltningsarvode enl avtal	57 806	56 196
Överlåtelsekostnad	12 867	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	7 273	41 933
Konsultkostnader	87 615	85 487
Bostadsrätterna Sverige	5 950	5 950
Föreningsavgifter	0	275
<b>Summa</b>	<b>233 899</b>	<b>228 946</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	88 700	79 500
Arbetsgivaravgifter	27 163	22 391
<b>Summa</b>	<b>115 863</b>	<b>101 891</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	252 865	61 303
<b>Summa</b>	<b>252 865</b>	<b>61 303</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat 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>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 954 738	-4 759 142
Årets avskrivning	-195 528	-195 597
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 150 266</b>	<b>-4 954 738</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 151 316</b>	<b>5 346 844</b>
<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>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	375 496	375 496
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>375 496</b>	<b>375 496</b>
<b>Akkumulerad 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>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 823	12 234
Skattefordringar	12 366	15 726
Klientmedel	0	207 074
Transaktionskonto	214 187	0
Borgo räntekonto	538 497	542 720
<b>Summa</b>	<b>777 873</b>	<b>777 754</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-11-03	4,63 %	2 841 075	2 841 075
Nordea	2025-11-03	4,63 %	2 965 275	2 965 275
<b>Summa</b>			<b>5 806 350</b>	<b>5 806 350</b>

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 slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	31 340
Uppl kostn räntor	44 059	8 659
Uppl kostnad arvoden	1 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	314	0
Förutbet hyror/avgifter	153 211	161 305
<b>Summa</b>	<b>198 584</b>	<b>201 304</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 437 000	7 437 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Upprustning av innergården startades i slutet på 2023 och kommer avslutas in på 2024. Upphandling av fönsterrenovering, sker sannolikt under första halvåret 2024, då handling var klar först dec 2023 och underhållsätgard har skjutits fram på grund av det (från 2023).

## Underskrifter

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

Lund

---

Luz Marina Bruno Picasso Wejrot  
Ordförande

---

Adam Hellgren  
Styrelseledamot

---

Erik Omling  
Styrelseledamot

---

Pär Hammensjö  
Styrelseledamot

---

Peder Grönvall  
Styrelseledamot

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

---

Mazars  
Emilia Modica  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 10:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:45

DOCUMENT ID:

BJzb5x2wfc

ENVELOPE ID:

BJlecxnwG0-BJzb5x2wfc

DOCUMENT NAME:

Brf Bommen nr 7, 757200-3932 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Luz Marina Bruno Picasso Wejrot luz@wejrot.se	Signed Authenticated	07.05.2024 15:52 07.05.2024 15:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/27) IP: 136.163.203.3
2. PEDER GRÖNVALL gronvall.peder@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 15:54 08.05.2024 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/15) IP: 62.119.21.2
3. CARL ADAM ELIAS HELLGREN adamcarlhellgren@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:35 08.05.2024 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/10) IP: 92.34.221.154
4. ERIK PÅR OMLING erik.omling@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 23:52 08.05.2024 23:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/01) IP: 94.191.136.129
5. PÅR HAMMENSJÖ parhammensjo@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 16:21 09.05.2024 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/30) IP: 155.4.11.215
6. EMILIA MODICA Emilia.modica@mazars.se	Signed Authenticated	10.05.2024 10:45 10.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/14) IP: 90.233.206.4

\* 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 Bommen nr 7  
Org. nr 757200-3932

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

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

Mazars AB

Emilia Modica  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 10:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 15:45

DOCUMENT ID:

B1IWqg3DzR

ENVELOPE ID:

ryWg5ehDMC-B1IWqg3DzR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Bommen 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIA MODICA	Signed	10.05.2024 10:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/09/14)
Emilia.modica@mazars.se	Authenticated	10.05.2024 10:43	Low	IP: 90.233.206.4

\* 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