

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Lommen

716419-5609



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Lommen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Lommen får härmed avge följande redovisning för förvaltningen av BRF Lommen under räkenskapsåret 1 januari-31 december 2024.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsens arbete syftar till att vi alla ska ha ett friskt och vackert hus att bo i.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987 och nuvarande stadgar registrerades 2024 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pennan 23	1987	Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaden värms upp av fjärrvärme.

I medlemsavgiften ingår fjärrvärme, vatten, el i allmänna utrymmen, bredband och fastighetens allmänna underhåll.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av ett flerbostadshus. Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt. Fastighetens värdeår är 1983. Byggnadens lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 1291 kvm. I föreningen finns en oinredd råvind. I fastigheten finns även gemensamma utrymmen i form av cykelförråd, källarförråd, tvättstuga och hobbyrum. Föreningen äger marken.

Lägenhetsfördelning:

19	2 rum och kök
1	3 rum och kök

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen i BRF Lommen har haft följande sammansättning efter årsstämman 202405019:

Camilla Wessman, ordförande
Patrik Alm, sekreterare

Ulrike Keller, kassör
Tapio Kampman, ledamot
Mathilde Nord, ledamot

Teresa Wachtmeister, suppleant
Karin Hagelström, suppleant

Styrelsen har haft 6 styrelsemöten, årsstämma, extrastämma och ett konstituerande möte under perioden januari till december 2024. Arbetet har även skötts via löpande mailkontakt. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisor

Claes Hansson

Valberedning

Viktoria Hansson

Föreningsfrågor

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter har under 2024 hanterats av Storholmen

Förvaltningsavtal

Bredband, IP-telefoni
Fastighetsskötsel

Leverantör

Telenor
Södermalms Hustomte svarar för städning och visst underhåll

Sophämtning
Fjärrvärme
Hiss
El

PreZero recycling
Stockholm Exergi
Elevate
Skellefteå kraft

Ekonomisk förvaltning

Utöver fakturahanteringen som sköts av Ulrike Keller har ekonomiska förvaltningens skötts av Storholmen under året.

Teknisk förvaltning

Sköts genom styrelsen

Fastighetens tekniska status

Föreningen arbetar utifrån en underhållsplan som upprättades 1974.

Underhållsplanen har uppdaterats flera gånger, bl a med en större genomgång 2007 och senast en uppdatering 2024. Den sträcker sig nu till 2068 och uppdateras årligen av styrelsen.

Renoveringar

Totalombyggnation, stammar, ventilation, fjärrvärmecentral, tilläggsisolering av fasaden	1984
Ventilationsombyggnad. Två nya fläktar. OVK	1996
Renovering och målning av fönster	1997
Hissrenovering	2002
Gårdsombyggnad	2002
Renovering av tvättstuga, delvis nya maskiner	2003
Spolning av avloppsstammar, kök och WC	2004
Anslutning Bredbandsbolaget till varje bostad	2005
Godkänd radonmätning	2005
Fasad- och balkongrenovering. inkl fönstermålning	2006
Ny fjärrvärmecentral	2006
Målning trapphus	2007
Ventilationsåtgärder för godkänd OVK	2007
Fiberdragning STOKAB	2010
Spolning av avloppsstammar, kök och WC	2011
Ny rökgaslucka	2012
Godkänd OVK	2014
Byggnation av cykelförråd på gården	2015
Renovering av barnvagnsrum	2015
Beskärning av gårdshägg	2016
Utbytt låskista entrédörr	2016
Stampolning	2017
Ny tvättmaskin och torkskåp	2017
Målning och renovering av samtliga fönster	2018
Fuktstatuskontroll	2018
Takmålning och taksäkerhetskomplettering	2019
Omläggning och komplettering av markplattor vid soprum	2019
Energideklaration	2019
Godkänd OVK	2020
Byte av stamventiler och radiatortermostater. Injustering värme	2020
Brandsläckare installerade i källare och vind	2021
Byte av takfläkt	2022
Nödbelysning i trapphuset och sensorstyrd LED i källarförråd	2022
Ny tvättmaskin (till höger)	2022
Stampolning	2022
Komplettering LED/ borttagning lysrör i föreningens utrymmen	2023
Utbytt hissbelysning LED + ny sträckvikt till hiss	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning på 5 % bl a pga höjda ränte- och fjärrvärmekostnader och allmän inflation
Brand- och elsäkerhetsansvarig har utsetts, Tapio Kampman
Stadgar har uppdaterats enl lagändring
Översyn och justeringar av föreningens avtal

Planerade åtgärder

Åtgärd enl nya bestämmelser för återvinning i soprum
Injustering av värme

Försäljningar i föreningen

Under räkenskapsåret har lgh 1501 överlåtits

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 001	979	982	951	964
Resultat efter finansiella poster	11	32	-102	113	12
Soliditet (%)	34,3	34,2	33,0	32,4	31,3
Kassalikviditet (%)	147,0	13,0	52,1	316,0	272,4
Underhållsfond	98	-80	-25	120	153
Lån/kvm totalyta (kr)	3 436	3 473	3 654	3 918	3 949
Årsavgift/kvm totalyta (kr)	690	673	673	673	673
Taxeringsvärde	59 600	59 600	59 600	43 400	43 400
Skuldränta (%)	2,5	3,0	1,5	1,4	1,4
Räntekänslighet (%)	5	5	5	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	38	44	61	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	190	171	156	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	60	48	39	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	91	78	155	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	90	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	288	263	256	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 312 kvm bostäder vilket även är totalytan.

De nyckeltal som har 0 kr mellan 2020-2021 är nya för i år och därför bara beräknade för 2022 och 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	413 391	3 685 937	-80 351	-1 515 370	32 401	2 536 008
Avsättning till fond för yttre underhåll			178 800	-178 800		0
Disposition av föregående års resultat:				32 401	-32 401	0
Årets resultat					10 724	10 724
Belopp vid årets utgång	413 391	3 685 937	98 449	-1 661 769	10 724	2 546 732

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet(kronor):

Balanserat resultat	-1 661 769
Årets resultat	10 724
	-1 651 045

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	178 800
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-16 370
I ny räkning överföres	-1 813 475
	-1 651 045

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 000 760	979 045
Övriga rörelseintäkter		0	10 542
Summa rörelseintäkter		1 000 760	989 587
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-706 988	-662 583
Övriga externa kostnader		-60 489	-49 959
Personalkostnader och styrelsearvode	4	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-70 332	-70 332
Summa rörelsekostnader		-877 235	-822 300
Rörelseresultat		123 525	167 287
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		359	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 160	-135 100
Summa finansiella poster		-112 801	-134 886
Resultat efter finansiella poster		10 724	32 401
Resultat före skatt		10 724	32 401
Årets resultat		10 724	32 401

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 832 126	6 889 312
Inventarier, verktyg och installationer	6	52 191	65 337
Summa materiella anläggningstillgångar		6 884 317	6 954 649
Summa anläggningstillgångar		6 884 317	6 954 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 399	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 910	34 862
Summa kortfristiga fordringar		31 309	34 870
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		501 079	432 038
Summa kassa och bank		501 079	432 038
Summa omsättningstillgångar		532 388	466 908
SUMMA TILLGÅNGAR		7 416 705	7 421 557

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 099 328	4 099 328
Fond för yttre underhåll		98 449	-80 351
Summa bundet eget kapital		4 197 777	4 018 977
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 661 769	-1 515 370
Årets resultat		10 724	32 401
Summa fritt eget kapital		-1 651 045	-1 482 969
Summa eget kapital		2 546 732	2 536 008
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 284 162	1 297 786
Summa långfristiga skulder		1 284 162	1 297 786
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	3 224 386	3 259 181
Leverantörsskulder		49 815	57 768
Skatteskulder		64 380	63 749
Övriga skulder		0	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	247 230	188 639
Summa kortfristiga skulder		3 585 811	3 587 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 416 705	7 421 557

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 724	32 401
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		70 332	70 332
Betald skatt		-4 391	415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		76 665	103 148
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		7 952	-10 537
Förändring av leverantörsskulder		-7 953	-2 404
Förändring av kortfristiga skulder		40 796	53 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		117 460	143 855
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-48 419	-238 054
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-48 419	-238 054
Årets kassaflöde		69 041	-94 199
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		432 038	526 237
Likvida medel vid årets slut		501 079	432 038

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	Totalt eget kapital i förhållande till totala tillgångar.
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.
Lån/kvm bostadsyta	Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt
Taxeringsbesked	
Årsavgift/kvm bostadsyta	Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked.
Skuldränta	Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	200
Övriga byggnader	20
Värmeanläggning	20

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	905 178	883 128
Hyror lokaler	95 009	89 195
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	573	6 742
Öresavrundningar	0	-19
	1 000 760	979 046

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	863	4 573
Trädgårdsskötsel	0	16 100
Städning	62 205	59 131
Hissbesiktning	1 620	1 520
Brand- och skalskydd	2 370	0
Serviceavtal	3 912	3 912
Reparationer	47 703	40 578
Planerat underhåll	16 370	0
El	49 412	57 510
Fjärrvärme	249 233	224 129
Vatten och avlopp	78 786	63 030
Sophämtning	37 151	31 303
Fastighetsförsäkring	62 992	59 537
Bredband	63 360	68 810
Fastighetsavgift	31 011	32 450
	706 988	662 583

Not 4 Personalkostnader och styrelsearvode

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2024	2023
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
	39 426	39 426

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 216 942	8 216 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 216 942	8 216 942
Ingående avskrivningar	-1 327 630	-1 270 444
Årets avskrivningar	-57 186	-57 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 384 816	-1 327 630
Utgående redovisat värde	6 832 126	6 889 312
Taxeringsvärden byggnader	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	59 600 000	59 600 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 213	246 213
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 213	246 213
Ingående avskrivningar	-180 876	-167 730
Årets avskrivningar	-13 146	-13 146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 022	-180 876
Utgående redovisat värde	52 191	65 337

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	10 582	10 087
Bredband	16 328	15 840
Amortering fastighetslån	0	6 959
Förvaltningsarvode	0	1 976
	26 910	34 862

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,79	2026-10-30	580 000	580 000
Stadshypotek	4,30	2025-12-30	1 284 162	1 297 786
Stadshypotek	3,09	2026-12-30	2 644 386	2 679 181
			4 508 548	4 556 967
Kortfristig del av långfristig skuld			48 419	238 054

Om fem är beräknas skuld till kreditinstitution uppgå till 4,3 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 647 000	7 647 000
	7 647 000	7 647 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	12 054	22 780
Avgifter	184 767	81 094
Vatten och avlopp	13 140	10 532
Fjärrvärme	32 368	33 721
El	0	5 450
Sophämtning	4 902	5 240
Reparationer	0	29 822
	247 231	188 639

Stockholm

Camilla Wessman

Tapio Kampman

Ulrike Keller

Mathilde Nord

Patrik Alm

Min revisionsberättelse har lämnats

Claes Hansson

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulrike Keller (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 194bc4f4dfba13[...]a1375893b0c8d

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-03 16:40:47 UTC



Carl Patrik Alm (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8c0d29f928e2b2[...]64f1d364fc0df

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-03 17:21:29 UTC



Camilla Vessman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 76eb179b79e450[...]38d333d5be365

IP: 213.114.xxx.xxx

2025-04-05 14:21:44 UTC



Heikki Tapio Kampman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c42d8e9de207b7[...]af40f286e4db1

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-07 14:01:26 UTC



Mathilde Sophie Nord (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3061a48f1f8b27[...]d9b97740e2458

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-15 18:06:13 UTC



Claes Michael Hansson

Extern Revisor

Serienummer: 0906eafa59683c[...]333ed8d22997b

IP: 130.237.xxx.xxx

2025-04-16 14:07:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.