

Bostadsrättsföreningen Lommen 2

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Lommen 2

Org.nr: 769613-7657

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lommen 2, 769613-7657, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Johannes Sjögren	2026
Ledamot	Johanna Freij	2026
Ledamot	Jonathan Kull	2026
Ledamot	Josef Storm Wikander	2026
Ledamot	Lovisa Steijer	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor Robert Östman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lommen 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 7 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1965. Fastighetens adress är Blommensbergsvägen 103.

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 1 förråd samt 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	3	2	1

Total tomtarea:	940	kvm
Total bostadsarea:	447	kvm
Total lokalarea:	146	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Verksamhet
Erick Acosta	117
Gemensamt förråd	29

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-09.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband & kabel-TV	Telia
Elavtal avseende volym	Fortum
Takskottning	Takjour Entreprenad i Mälardalen
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	Energipartner Sverige

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 670 kr (2 975 kr 2024) och planerat underhåll för 159 106 kr (47 508 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-06-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 10 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 165 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 278 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Byte av kompressor	2025
Projektering för kommande balkongrenovering	2025
Byte av armaturer	2024
Byte fastighetsel	2024
Renovering lokal/garaget	2023
Dagvattenledningar utbyte/relining	2021
Renovering och målning av fönster och fönsterkarmar	2019
Elledningar i allmänna utrymmen delvis utbyta	2017
Bredband indraget	2017
Byte från pelletsvärmare till bergvärme	2017
Entréport och samtliga ytterdörrar till lägenheter utbyta	2015
Ommålning av trapphus	2015
Dränering	2015
Renovering av tvättstuga och källargång	2014-2015
Stambyte	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Samtliga lås i källaren som leder mot tvättstugan samt till pannrum byttes ut mot nya.

Vårstädning genomfördes.

Föreningen anlidade Stockholms Betongkonsult AB för att leda projektet för renovering av samtliga balkonger.

En av kompressorerna i bergvärmeanläggningen gick sönder och fick bytas ut.

Lokalen har bytt hyresgäster, nya hyresgäster är Erick Acosta och Malou Bergman.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 0 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 10 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 10 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 12 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	605	609	498	493
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 142	- 15	- 449	- 141
Förändring av underhållsfond	6	113	158	140
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	16	36	-439	-95
Sparande, kr/kvm	306	333	-474	100
Soliditet, (%)	63	64	61	66
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	992	992	893	773
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	73	73	80	70
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	926	926	827	707
Lokalhyra, kr/kvm	1 059	1 042	505	621
Driftkostnad, kr/kvm	391	422	449	407
Energikostnad, kr/kvm	215	221	250	243
Ränta, kr/kvm	174	169	148	85
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	278	272	266	261
Skuldsättning, kr/kvm	4 047	4 047	4 047	4 047
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 369	5 369	5 369	5 369
Räntekänslighet, (%)	5	5	6	7
Snittränta, (%)	4.31	4.18	3.65	2.1

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 670 000	411 680	- 614 175	- 15 308
Disposition enligt föreningsstämma			-15 308	15 308
Avsättning till underhållsfond		165 000	-165 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-159 106	159 106	
Årets resultat				- 141 910
Vid årets slut	4 670 000	417 574	- 635 377	- 141 910

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 629 483
Årets resultat före fondändring	- 141 910
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 165 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	159 106
Summa över/underskott	- 777 287

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 777 287
Totalt	- 777 287

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

574 437

572 148

Övriga rörelseintäkter

3

30 884

36 938

Summa rörelseintäkter

605 321

609 086

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-401 630

-300 678

Övriga kostnader

5

-64 061

-56 518

Personalkostnader

6

-5 495

-5 495

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-164 172

-165 074

Summa rörelsekostnader

-635 358

-527 765

RÖRELSERESULTAT

-30 037

81 321

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 485

3 748

Räntekostnader och liknande resultatposter

-114 357

-100 377

Summa finansiella poster

-111 872

-96 629

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-141 909

-15 308

RESULTAT FÖRE SKATT

-141 909

-15 308

ÅRETS RESULTAT

-141 909

-15 308



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	4 765 421	4 832 151
Inventarier, maskiner och installationer	10	1 642 933	1 740 375
Summa materiella anläggningstillgångar		6 408 354	6 572 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 408 354	6 572 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 757	30 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	36 814	29 569
Summa kortfristiga fordringar		47 571	59 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	398 909	330 780
Summa kassa och bank		398 909	330 780
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		446 480	390 502
SUMMA TILLGÅNGAR		6 854 834	6 963 028



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 670 000	4 670 000
Underhållsfond		417 574	411 680
Summa bundet eget kapital		5 087 574	5 081 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-635 377	-614 175
Årets resultat		-141 910	-15 308
Summa fritt eget kapital		-777 287	-629 483
SUMMA EGET KAPITAL		4 310 287	4 452 197
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	0	1 400 000
Summa långfristiga skulder		0	1 400 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	1 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	2 400 000	1 000 000
Leverantörsskulder		55 659	26 249
Skatteskulder		3 985	1 696
Övriga skulder		1 747	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	83 156	82 886
Summa kortfristiga skulder		2 544 547	1 110 831
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 544 547	1 110 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 854 834	6 963 028



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-24 542	81 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		164 172	165 074
Summa		139 630	246 394
Erhållen ränta		2 485	3 748
Erlagd ränta		-103 421	-100 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		38 694	149 765
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		53 759	-3 004
Förändring av rörelseskulder		-24 324	-358 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 129	-211 788
Årets kassaflöde		68 129	-211 788
Likvida medel vid årets början		330 780	542 567
Likvida medel vid årets slut		398 909	330 780



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	50
Inventarier, maskiner och installationer	5-50

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	414 048	414 048
Hysesintäkter		
Hyror lokaler	154 614	152 100
Hyror p-platser/garage	5 775	6 000
	160 389	158 100
Totalt årsavgifter och hyror	574 437	572 148



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2025	2024
1 568	5 736
0	1 313
0	573
29 316	29 316
30 884	36 938
30 884	36 938

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Sotning
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025	2024
88 045	89 746
39 635	41 398
17 938	18 816
0	1 340
0	649
16 635	16 635
5 031	11 203
0	562
19 944	27 917
6 516	6 515
13 249	11 679
1 264	3 994
23 598	19 740
231 854	250 195
0	2 975
5 549	0
2 708	0
2 413	0
10 670	2 975
47 350	0
0	10 000
0	6 675
0	15 670
111 756	0
0	15 163
159 106	47 508
401 630	300 678

Reparationer

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Värme, installationer
El, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, balkonger
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Armaturer, gemensamma utrymmen
El, installationer
Värme, installationer
VA & sanitet, installationer

Totalt fastighetskostnader

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Tele och post
Bankkostnader
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Övriga kostnader

2025	2024
58 596	50 419
800	450
623	542
0	328
0	800
4 042	3 979
64 061	56 518

Totalt övriga kostnader



Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2025

2024

5 495

5 495

Totalt personalkostnader

5 495

5 495

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2025

2024

Avskrivningar

Byggnader

66 730

66 484

Inventarier, maskiner och installationer

97 442

98 590

164 172

165 074

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

164 172

165 074

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

2 970 000

2 970 000

Summa:

2 970 000

2 970 000

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

3 464 121

3 464 121

Mark

2 763 500

2 763 500

Utgående anskaffningsvärden

6 227 621

6 227 621

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 1 395 470

- 1 328 986

Årets avskrivning på byggnader

- 66 730

- 66 484

Utgående avskrivningar

-1 462 200

-1 395 470

Utgående redovisat värde

4 765 421

4 832 151

Varav

Byggnader

2 001 921

2 068 651

Mark

2 763 500

2 763 500

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

7 501 000

6 283 000

Taxeringsvärde mark

8 852 000

9 150 000

16 353 000

15 433 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

15 200 000

14 600 000

Lokaler

1 153 000

833 000

16 353 000

15 433 000



Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 802 348	2 802 348
Utgående anskaffningsvärden	2 802 348	2 802 348
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 1 061 973	- 963 383
Årets avskrivningar	- 97 442	- 98 590
Utgående avskrivningar	- 1 159 415	- 1 061 973
Utgående redovisat värde	1 642 933	1 740 375

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 814	29 569
Summa	36 814	29 569

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	398 909	330 780
Summa	398 909	330 780

Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 400 000	1 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	1 400 000
Summa	2 400 000	2 400 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-07-17	3,8 %	1 000 000	1 000 000
Nordea	2026-07-16	2,84 %	1 400 000	1 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			2 400 000	2 400 000

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	5 495
Upplupna räntekostnader	6 074	20 029
Förutbetalda intäkter	0	37 962
Upplupna kostnader	19 043	19 400
Summa	25 117	82 886

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Efter räkenskapsåret utgång har föreningen beslutat om att höja avgifterna om 3%.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10

Johannes Sjögren
Ordförande

Johanna Freij
Ledamot

Jonathan Kull
Ledamot

Josef Storm Wikander
Ledamot

Lovisa Steijer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Robert Östman
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 15:02

SENT BY OWNER:

Dalenda Houfani · 06.05.2026 16:53

DOCUMENT ID:

By2CHRuAWg

ENVELOPE ID:

By7iRBAOCZx-By2CHRuAWg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Lommen
2.pdf

17 pages

SHA-512:

df59fe76a30a18c38bdd12dfa19a840ff91ffc23f0d1b5d1
b1ccd2bdde3cbb4a025faa92bc4eb8ba277297232b98ef
53e94671ff42f3e79f50759d81ec1b43a3

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
INGVAR JOHANNES SJÖGREN	 Signed	06.05.2026 22:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/01/18)
	Authenticated	06.05.2026 21:58	Low	
MARIA LOVISA STEIJER	 Signed	06.05.2026 22:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/02/20)
	Authenticated	06.05.2026 22:07	Low	
HANS JONATHAN KULL	 Signed	11.05.2026 14:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/10/08)
	Authenticated	06.05.2026 22:33	Low	
Johanna Freij	 Signed	11.05.2026 15:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/06/05)
	Authenticated	11.05.2026 15:01	Low	
Per Josef David Wikander	 Signed	11.05.2026 15:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/09/27)
	Authenticated	11.05.2026 15:10	Low	
ROBERT ÖSTMAN	 Signed	14.05.2026 15:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/07/07)
	Authenticated	14.05.2026 15:00	Low	

* 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

⚙️ 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 Brf Lommen 2

Organisationsnummer 769613-7657

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Lommen 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Undertecknads ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen utifrån min revision.

Undertecknad har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra sig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till mitt uttalande om ansvarsfrihet har undertecknad granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon i styrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen.

Undertecknad har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Undertecknad anser att revisionen ger mig rimlig grund för uttalandena nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enligt med god redovisningssed i Sverige.

Undertecknad tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hägersten den 3 maj 2026

Robert Östman

Följande handlingar har undertecknats den 15 maj 2026



Revisionsberättelse 2026.pdf

(25090 byte)

SHA-512: ab6aff2cbc3aaa5ee211812292f5481acb46d
d33668f7e155ee9fa09fad8cfc706a404f143367d8f92c
f3131bc3dd9a873431f0bf0df11efcff58ae84c4c5e84

Underskrifter

2026-05-15 20:37:58 (CET)



Robert Östman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Signering av RB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

007662a1ed6483878773991998be1bac1c213903231f58de34e85297cd9e195d1c276d197703120f3d504c719e3b158f9a6380d8d407128504924e7e872f4eab



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

