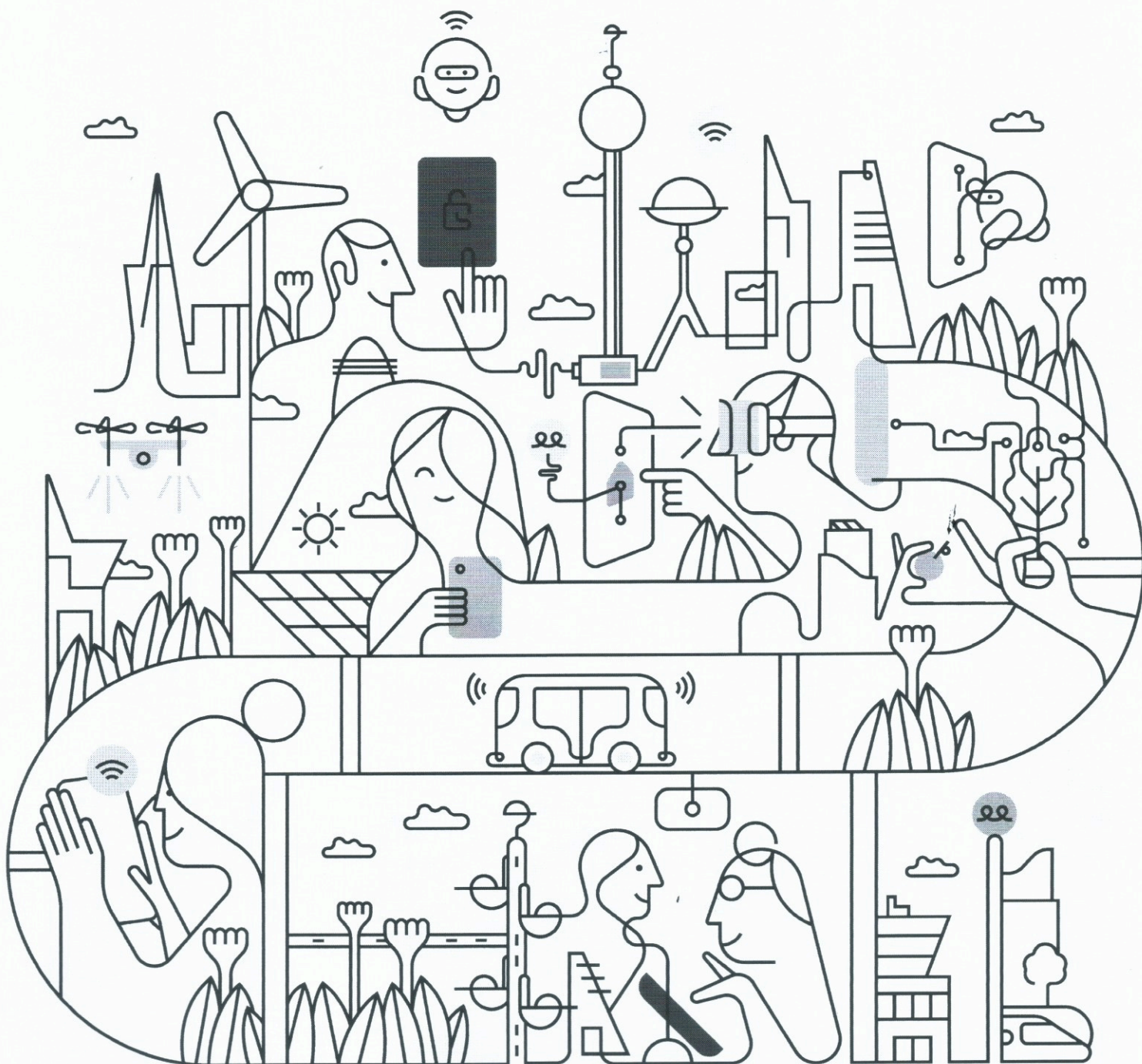




2025

Årsredovisning

Brf Lobo



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lobo

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

AA

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 1994-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950.

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 55 bostadsrätter om totalt 3 240 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 286 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Brattström	Ordförande
Urban Jansson	Vice ordförande
Anna Flyme Ahlstrand	Kassör
Karin Yip	Sekreterare
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe	Ledamot
Henrik Paulcén	Ledamot
Malin Andersson	Suppleant
Ulf Nilsson	Suppleant

PA

Valberedning

Fredrik Svensson
Kerstin Hansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av Per Åke Brattström, Bengt Tore Ingvar Kämpe, Karin Anna Cecilia Flyme Ahlstrand, Sven Urban Jansson

Revisorer

Patrik Hansén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2001 ● Nytt miljöhus
- 2005 ● Utbyte av dagvattenavlopp utanför hus 17
- 2006 ● Byte av fönster
- 2008 ● Byte av tak
Ny el-central
- 2009 ● Relining av avloppsstammar
- 2010 ● Byte av el-stammar
- 2011-2012 ● Renovering av balkonger
- 2015 ● Byte av burspråksfönster
Nya säkerhetsdörrar + postboxar
- 2019 ● Underhållsspolning av avlopp
Installation solceller
- 2019-2020 ● Byte tappvattensystem
- 2020 ● Nya fjärrvärmecentraler
Byte av källardörrar - Brandskyddskrav
Byte av all belysning - Led och automatik

2020-2021 ● Fågelskydd insatta i alla friskluftsventiler
Alla utvändiga ventilgaller utbytta

2021 ● Asfaltering
Utbyte av dagvattenavlopp utanför hus 19 - Trädrötter vuxit in i systemet
Installation av laddstolpar på parkeringsplatsen
Kontroll & omfogning av tegelstenar under samtliga fönster - Stenar har börjat lossna

2021-2022 ● Översyn och underhåll av ventilationssystemet samt OVK

2022 ● Yttre målning (bl.a. samtliga balkongräcken, takskägg, fasadplåt, källardörrar)

2024 ● Ny grundvattenpump
Tioårskontroll balkonger
Behandling av fasad miljöhus
Översyn av tak samt byte av trasiga takpannor (90)
Underhållsspolning av avlopp

Planerade underhåll

2025-2026 ● Inget större underhåll har skett under 2025. Inget större underhåll är planerat under 2026, se 50-årig Underhållsplånen efter övergång till redovisningssystemet K3 från och med verksamhetsåret 2026.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia Sverige AB
Gård och trädgårdsskötsel	Mark, Lek och Beskrining
Gård och trädgårdsskötsel	Hunneberga AB
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Städning av trapphus och tvättstugor	KIA Kvalitetsstäd AB
Städning trapphus och källargångar	Specialstäd Syd AB
Tvättning av sopkärl	Sanerings Companiet AB

Övrig verksamhetsinformation

I slutet av verksamhetsåret tecknade vi, genom SBC, avtal med Gallagher försäkringsrådgivare och beslöt att byta försäkringsgivare från Länsförsäkringar till If från och med verksamhetsåret 2026. Villkoren förbättras i allt väsentligt och till en lägre kostnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtalet med Hunneberga AB sades upp och nytt avtal om skötsel av ytttermiljö tecknades med Mark, Lek och Beskrining (MLB) tecknades fr.o.m 1/9 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser samt 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 812 925	2 741 951	2 505 930	2 376 558
Resultat efter fin. poster	-39 101	-77 836	145 013	-1 066 538
Soliditet (%)	80	74	74	73
Yttre fond	231 186	456 910	276 580	198 138
Taxeringsvärde	73 045 000	66 046 000	66 046 000	66 046 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	783	714	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	88,0	85,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 611	2 274	2 343	2 416
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 531	2 143	2 208	2 281
Sparande / kvm totalyta, kr	135	107	192	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	61	23	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	176	148	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	36	28	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	300	273	199	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,81	3,34	3,75	-
Räntekänslighet (%)	1,98	2,90	3,28	-

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 el (totalt 156 343 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust tillskrivs ökade taxebundna kostnader, som vi inte tagit full höjd för, samt oförutsedda utgifter bl.a två vattenskador i fastigheten.

Åtgärder för att undvika förlust verksamhetsåret: Avgiften höjdes med 5% från och med 1/2 2026 samt att vi har minskat räntekostnaderna genom att lösa ett lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	18 068 176	-	187 500	18 255 676
Upplåtelseavgifter	13 998 162	-	1 337 500	15 335 662
Fond, yttre underhåll	456 910	-348 724	-123 000	231 186
Balanserat resultat	-10 499 019	270 888	123 000	-10 351 131
Årets resultat	-77 836	77 836	-39 101	-39 101
Eget kapital	21 946 393	0	1 485 899	23 432 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 351 131
Årets resultat	-39 101
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 000
Totalt	-10 513 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	146 250
Balanseras i ny räkning	-10 366 982

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 812 925	2 741 951
Övriga rörelseintäkter	3	78 520	15 581
Summa rörelseintäkter		2 891 445	2 757 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 006 663	-1 948 105
Övriga externa kostnader	9	-240 699	-188 698
Personalkostnader	10	-79 200	-133 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 696	-337 196
Summa rörelsekostnader		-2 663 258	-2 607 530
RÖRELSERESULTAT		228 187	150 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 394	10 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-273 683	-238 686
Summa finansiella poster		-267 289	-227 839
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 101	-77 836
ÅRETS RESULTAT		-39 101	-77 836

Handwritten signature

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	27 964 187	28 283 303
Maskiner och inventarier	13	87 871	105 451
Summa materiella anläggningstillgångar		28 052 059	28 388 755
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 055 559	28 392 255
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 105	15 388
Övriga fordringar	15	968 113	1 114 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	153 363	133 105
Summa kortfristiga fordringar		1 125 581	1 262 617
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 125 581	1 262 617
SUMMA TILLGÅNGAR		29 181 140	29 654 871

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 591 338	32 066 338
Fond för yttre underhåll		231 186	456 910
Summa bundet eget kapital		33 822 524	32 523 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 351 131	-10 499 019
Årets resultat		-39 101	-77 836
Summa fritt eget kapital		-10 390 232	-10 576 855
SUMMA EGET KAPITAL		23 432 292	21 946 393
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 018 500	3 691 986
Summa långfristiga skulder		2 018 500	3 691 986
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 013 393	3 349 509
Leverantörsskulder		262 777	191 421
Skatteskulder		3 183	0
Övriga kortfristiga skulder		400	2 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	450 595	472 983
Summa kortfristiga skulder		3 730 348	4 016 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 181 140	29 654 871

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

228 187

150 003

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

336 696

337 196

564 883

487 199

Erhållen ränta

6 394

10 847

Erlagd ränta

-283 766

-246 965

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

287 512

251 081

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

55 537

-198 893

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

60 055

193 262

Kassaflöde från den löpande verksamheten

403 103

245 451

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital

1 525 000

0

Amortering av lån

-2 009 602

-213 872

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-484 602

-213 872

ÅRETS KASSAFLÖDE

-81 499

31 579

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

1 037 903

1 006 325

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

956 404

1 037 903

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lobo är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, el, 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	0,50 - 4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 310 897	2 254 080
Hysesintäkter bostäder	149 347	165 428
Hysesintäkter lokaler	6 075	6 000
Hysesintäkter p-plats	60 000	56 600
Hysesintäkter förråd	1 050	2 400
Bredband	65 931	65 340
El	83 555	0
El, moms	64 703	120 181
Elintäkter laddstolpe moms	-180	1 334
Intäkter solel, moms	3 599	3 911
Gemensamhetslokal	100	0
Påminnelseavgift	180	420
Pantsättningsavgift	10 584	10 320
Överlåtelseavgift	20 528	25 910
Administrativ avgift	1 715	392
Andrahandsuthyrning	34 790	29 634
Vidarefakturerade kostnader	50	0
Öres- och kronutjämnning	1	1
Summa	2 812 925	2 741 951

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	0	12 481
Övriga intäkter	19 614	3 100
Försäkringsersättning	52 471	0
Återbäring försäkringsbolag	6 435	0
Summa	78 520	15 581

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	82 725	1 200
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	89 400	139 199
Städning enligt avtal	73 711	71 911
Städning utöver avtal	0	14 193
Sotning	1 892	0
Besiktningar	2 981	11 280
Brandskydd	2 320	0
Gårdkostnader	1 772	4 733
Gemensamma utrymmen	135	0
Sophantering	7 238	7 238
Snöröjning/sandning	22 549	34 182
Serviceavtal	14 012	15 504
Förbrukningsmaterial	619	6 431
Summa	299 354	305 870

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	1 200
Hyseslägenheter	27 125	0
Bostadsrättslägenheter	0	1 800
Tvättstuga	2 278	19 946
Vind	0	1 800
Dörrar och lås/porttele	12 084	3 444
VVS	50 145	24 683
Värmeanläggning/undercentral	0	1 911
Elinstallationer	2 883	0
Tak	0	20 906
Fönster	1 328	0
Vattenskada	84 722	25 433
Summa	180 565	101 123

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	256 224
Tvättstuga	0	48 750
Entr/trapphus	48 750	0
VVS	97 500	43 750
Summa	146 250	348 724

MA

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	251 711	201 733
Uppvärmning	565 485	577 584
Vatten	167 488	117 982
Sophämtning/renhållning	62 932	71 004
Summa	1 047 616	968 303

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 291	0
Kabel-TV	107 200	79 928
Bredband	67 716	50 787
Fastighetsskatt	98 718	93 370
Korr. fastighetsskatt	-7 047	0
Summa	332 878	224 085

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 265	6 450
Juridiska åtgärder	10 875	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 688	11 563
Styrelseomkostnader	2 283	1 594
Fritids och trivselkostnader	714	960
Föreningskostnader	2 272	7 667
Förvaltningsarvode enl avtal	106 685	101 307
Överlåtelsekostnad	18 522	26 077
Pantsättningskostnad	10 584	10 321
Administration	21 319	4 433
Konsultkostnader	31 182	18 326
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
Summa	240 699	188 698

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	51 450	85 950
Övriga arvoden	21 200	20 800
Arbetsgivaravgifter	6 550	26 781
Summa	79 200	133 531

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	230 044	238 686
Dröjsmålsränta	139	0
Övriga finansiella kostnader	43 500	0
Summa	273 683	238 686

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 743 504	35 743 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 743 504	35 743 504
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 460 201	-7 140 585
Årets avskrivning	-319 116	-319 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 779 317	-7 460 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 964 187	28 283 303
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 248 433</i>	<i>5 248 433</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 045 000	33 046 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	33 000 000
Summa	73 045 000	66 046 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	372 264	372 264
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	372 264	372 264
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-266 813	-249 233
Årets avskrivning	-17 580	-17 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-284 393	-266 813
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 871	105 451

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 342	10 088
Skattefordringar	0	2 165
Momsavräkning	1 367	63 968
Transaktionskonto	462 264	365 506
Borgo räntekonto	494 140	672 397
Summa	968 113	1 114 124

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 399	9 822
Förutbet försäkr premier	84 305	66 291
Förutbet kabel-TV	27 255	26 785
Förutbet bredband	16 929	16 929
Upplupna intäkter	5 475	13 278
Summa	153 363	133 105

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-01-07	4,05 %		917 500
Stadshypotek AB	2025-03-10	3,60 %		926 930
Handelsbanken	2024-02-26	5,20 %		-18 750
Stadshypotek AB	2026-03-01	2,81 %	1 339 907	1 385 199
Stadshypotek AB	2026-06-01	3,45 %	1 607 486	1 661 366
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,52 %	2 084 500	2 150 500
Summa			5 031 893	7 022 745
Varav kortfristig del			3 013 393	3 349 509

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 206 033 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	369	426
Uppl kostn el	26 818	27 202
Uppl kostnad Värme	74 039	66 324
Uppl kostnad Extern revisor	12 500	0
Uppl kostn räntor	21 563	31 646
Uppl kostn vatten	13 466	9 662
Uppl kostnad Sophämtning	5 226	5 190
Uppl kostnad arvoden	51 450	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 166	27 005
Förutbet hyror/avgifter	228 998	219 578
Summa	450 595	472 983

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för föreningen medlemmar höjdes med 5% fr.o.m 1/2 2026



Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

Lund, 26 - 05 - 05

Ort och datum

Per Brattström

Per Brattström
Ordförande

Urban Jansson

Urban Jansson
Vice ordförande

Anna Flyme Ahlstrand

Anna Flyme Ahlstrand
Kassör

Karin Yip

Karin Yip
Sekreterare

Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe

Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe
Ledamot

Henrik Paulcén

Henrik Paulcén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 26 - 05 - 11

Patrik Hansén

Patrik Hansén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lobo
Org.nr. 769600-1184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lobo för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lobo för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 11/5 2026


Patrik Hansén
Auktoriserad revisor