



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lobo

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-04 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	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 1950

Värdeåret är 1949

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 3 240 kvm och 4 lokaler om 61 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 286 kvm.

Styrelsens sammansättning

Urban Jansson	Ordförande
Anna Flyme Ahlstrand	Kassör
Karin Yip	Sekreterare
Per Brattström	Vice ordförande
Bengt Emanuelsson Kämpe	Styrelseledamot
Per Lindeblad	Suppleant

Valberedning

Ulf Nilsson
Fredrik Svensson
Kerstin Hansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Bengt Kämpe, Anna Flyme Ahlstrand, Urban Jansson.

Revisorer

Patrik Hansén Auktoriserad revisor Access Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhållsspolning av avlopp
Ny grundvattenpump
Översyn av tak samt byte av trasiga takpannor (90)
Behandling av fasad miljöhus
Tioårskontroll balkonger
- 2022** ● Yttre målning (bl.a. samtliga balkongräcken, takskägg, fasadplåt, källardörrar)
- 2021-2022** ● Översyn och underhåll av ventilationssystemet samt OVK
- 2021** ● Asfaltering
Kontroll & omfogning av tegelstenar under samtliga fönster - Stenar har börjat lossna
Installation av laddstolpar på parkeringsplatsen
Utbyte av dagvattenavlopp utanför hus 19 - Trädrötter vuxit in i systemet
- 2020-2021** ● Fågelskydd insatta i alla friskluftsventiler
Alla utvändiga ventilgaller utbytta
- 2020** ● Nya fjärrvärmecentraler
Byte av källardörrar - Brandskyddskrav
Byte av all belysning - Led och automatik
- 2019-2020** ● Byte tappvattensystem
- 2019** ● Underhållsspolning av avlopp
Installation solceller

- 2015 ● Nya säkerhetsdörrar + postboxar
Byte av burspråksfönster
- 2011-2012 ● Renovering av balkonger
- 2010 ● Byte av el-stammar
- 2009 ● Relining av avloppsstammar
- 2008 ● Byte av tak
Ny el-central
- 2006 ● Byte av fönster
- 2005 ● Utbyte av dagvattenavlopp utanför hus 17
- 2001 ● Nytt miljöhus

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Byte termostater radiatorer
- 2026 ● Utvändig målning källarfönster
Byte tätningslister lägenheter

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia Sverige AB
Gårdsskötsel	Hunneberga Bygg och Anläggning
Kabel TV	Tele2 Sverige AB
Städning av trapphus och tvättstugor	KIA Kvalitetsstäd AB
Tvättning av sopkärl	Sanerings Companiet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 5 procent från den 1 januari 2024.

Övriga uppgifter

Föreningen införde gemensamhetsel i mitten av februari.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 741 951	2 505 930	2 376 558	2 327 074
Resultat efter fin. poster	-77 836	145 013	-1 066 538	-1 473 142
Soliditet (%)	74	74	73	76
Yttre fond	456 910	276 580	198 138	186 652
Taxeringsvärde	66 046 000	66 046 000	66 046 000	45 231 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	714	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	85,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 274	2 343	2 416	2 186
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 143	2 208	2 281	2 050
Sparande per kvm totalyta, kr	185	192	206	171
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	23	31	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	176	148	109	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	28	32	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	273	199	173	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,75	-	-
Räntekänslighet (%)	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 103 714 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Förlusten om knappt 78 000 kr har framför allt sin grund i ett nytt sätta periodisera och allmänna kostnadsökningar som föreningen inte tagit höjd för fullt ut. Föreningen förväntas vara i balans vid nästa bokslut.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 068 176	-	-	18 068 176
Upplåtelseavgifter	13 998 162	-	-	13 998 162
Fond, yttre underhåll	276 580	-96 250	276 580	456 910
Balanserat resultat	-10 463 702	241 263	-276 580	-10 499 019
Årets resultat	145 013	-145 013	-77 836	-77 836
Eget kapital	22 024 229	0	-77 836	21 946 393

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 222 439
Årets resultat	-77 836
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 580
Totalt	-10 576 855
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	348 724
Balanseras i ny räkning	-10 228 131

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 741 951	2 505 930
Övriga rörelseintäkter	3	15 581	90 294
Summa rörelseintäkter		2 757 532	2 596 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 948 105	-1 493 751
Övriga externa kostnader	9	-188 698	-163 699
Personalkostnader	10	-133 531	-139 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 196	-389 023
Summa rörelsekostnader		-2 607 530	-2 185 923
RÖRELSERESULTAT		150 003	410 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 847	10 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-238 686	-276 268
Summa finansiella poster		-227 839	-265 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 836	145 013
ÅRETS RESULTAT		-77 836	145 013

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	28 283 303	28 602 919
Maskiner och inventarier	13	105 451	123 031
Summa materiella anläggningstillgångar		28 388 755	28 725 951
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 392 255	28 729 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 388	11 714
Övriga fordringar	15	1 114 124	1 020 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	133 105	0
Summa kortfristiga fordringar		1 262 617	1 032 149
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	-3
Summa kassa och bank		0	-3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 262 617	1 032 146
SUMMA TILLGÅNGAR		29 654 871	29 761 596

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 066 338	32 066 338
Fond för yttre underhåll		456 910	276 580
Summa bundet eget kapital		32 523 248	32 342 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 499 019	-10 463 702
Årets resultat		-77 836	145 013
Summa fritt eget kapital		-10 576 855	-10 318 689
SUMMA EGET KAPITAL		21 946 393	22 024 229
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 691 986	3 046 565
Summa långfristiga skulder		3 691 986	3 046 565
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 349 509	4 208 802
Leverantörsskulder		191 421	102 847
Övriga kortfristiga skulder		2 579	2 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	472 983	376 539
Summa kortfristiga skulder		4 016 492	4 690 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 654 871	29 761 596

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	150 003	410 300
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	337 196	389 023
	487 199	799 323
Erhållen ränta	10 847	10 980
Erlagd ränta	-246 965	-259 994
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	251 081	550 310
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-198 893	76 400
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	193 262	-51 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	245 451	575 144
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-213 872	-239 372
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-213 872	-239 372
ÅRETS KASSAFLÖDE	31 579	335 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 006 325	670 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 037 903	1 006 325

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lobo 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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	0,5 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 254 080	2 146 764
Hysesintäkter bostäder	165 428	156 894
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter garage	0	300
Hysesintäkter p-plats	56 600	48 300
Hysesintäkter förråd	2 400	900
Bredband	65 340	65 340
El, moms	120 181	0
Elintäkter laddstolpe moms	1 334	3 289
Intäkter solel, moms	3 911	19 914
Påminnelseavgift	420	240
Pantsättningsavgift	10 320	6 783
Överlåtelseavgift	25 910	13 130
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	29 634	38 076
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 741 951	2 505 930

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Skattereduktion	12 481	12 715
Elstöd	0	18 071
Övriga intäkter	3 100	1 800
Försäkringsersättning	0	49 620
Återbäring försäkringsbolag	0	8 088
Summa	15 581	90 294

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 200	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	139 199	142 200
Städning enligt avtal	71 911	70 140
Städning utöver avtal	14 193	12 600
Besiktningar	11 280	0
Brandskydd	0	200
Gårdkostnader	4 733	5 510
Sophantering	7 238	7 238
Snöröjning/sandning	34 182	17 140
Serviceavtal	15 504	18 890
Förbrukningsmaterial	6 431	2 890
Summa	305 870	276 808

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	1 200	0
Hyreslägenheter	0	49 900
Bostadsrättslägenheter	1 800	0
Tvättstuga	19 946	2 510
Vind	1 800	0
Dörrar och lås/porttele	3 444	1 400
VVS	24 683	7 893
Värmeanläggning/undercentral	1 911	0
Elinstallationer	0	12 575
Tak	20 906	0
Fönster	0	5 688
Vattenskada	25 433	0
Summa	101 123	79 966

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	256 224	0
Tvättstuga	48 750	43 750
Dörrar och lås	0	52 500
VVS	43 750	0
Summa	348 724	96 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	201 733	76 446
Uppvärmning	577 584	485 381
Vatten	117 982	92 246
Sophämtning/renhållning	71 004	64 555
Summa	968 303	718 628

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

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	60 694
Kabel-TV	79 928	102 656
Bredband	50 787	67 716
Fastighetsskatt	93 370	91 033
Summa	224 085	322 099

Fastighetsförsäkringen periodiseras numera vilket inte var fallet vid 2023 års bokslut. Detta innebär att föreningens försäkringskostnader numera belastar året de gäller för. (Försäkringspremie för 2024 betalades under 2023.)

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	6 450	2 200
Revisionsarvoden extern revisor	11 563	11 250
Styrelseomkostnader	1 594	886
Fritids och trivselkostnader	960	660
Föreningskostnader	7 667	4 064
Förvaltningsarvode enl avtal	101 307	91 534
Överlåtelsekostnad	26 077	20 218
Pantsättningskostnad	10 321	9 456
Administration	4 433	12 959
Konsultkostnader	18 326	3 832
Bostadsrätterna Sverige	0	6 310
Summa	188 698	163 699

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	101 750
Övriga arvoden	20 800	16 800
Arbetsgivaravgifter	26 781	20 901
Summa	133 531	139 451

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	238 686	276 268
Summa	238 686	276 268

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 743 504	35 743 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 743 504	35 743 504
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 140 585	-6 786 718
Årets avskrivning	-319 616	-353 867
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 460 201	-7 140 585
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 283 303	28 602 919
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 248 433</i>	<i>5 248 433</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 046 000	33 046 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
Summa	66 046 000	66 046 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	372 264	372 264
Utgående anskaffningsvärde	372 264	372 264
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-249 233	-214 076
Avskrivningar	-17 580	-35 156
Utgående avskrivning	-266 813	-249 233
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 451	123 031

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 088	9 605
Skattefordringar	2 165	4 502
Momsavräkning	63 968	0
Transaktionskonto	365 506	191 295
Borgo räntekonto	672 397	815 033
Summa	1 114 124	1 020 435

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 822	0
Förutbet försäkr premier	66 291	0
Förutbet kabel-TV	26 785	0
Förutbet bredband	16 929	0
Upplupna intäkter	13 278	0
Summa	133 105	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-07	4,05 %	917 500	947 500
Stadshypotek AB	2025-03-10	3,60 %	926 930	962 130
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,52 %	1 385 199	1 430 491
Stadshypotek AB	2026-06-01	3,45 %	1 661 366	1 715 246
Stadshypotek AB	2027-01-30	3,52 %	2 150 500	2 200 000
Summa			7 041 495	7 255 367
Varav kortfristig del			3 349 509	4 208 802

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 889 635 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	426	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	5 965
Uppl kostn el	27 202	0
Uppl kostnad Värme	66 324	0
Uppl kostn räntor	31 646	39 925
Uppl kostn vatten	9 662	8 415
Uppl kostnad Sophämtning	5 190	0
Uppl kostnad arvoden	85 950	85 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 005	25 650
Förutbet hyror/avgifter	219 578	211 084
Summa	472 983	376 539

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000

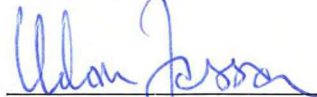
NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 2 procent från den 1 januari 2025. Planeringen är att installera backventil och råttfälla i hus 17.

Underskrifter

LUND 2025-04-13

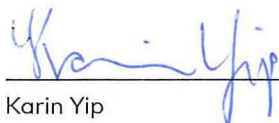
Ort och datum


Urban Jansson

Ordförande



Anna Flyme Ahlstrand
Kassör



Karin Yip
Sekreterare



Per Brattström
Vice ordförande



Bengt Emanuelsson Kämpe
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-17



Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad 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 2024.

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 2024 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 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 uppger, 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. Risker 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 2024 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 17/4 2025



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor