

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lobo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

#### Styrelsen

Bengt Tore Ingvar Emanuelsson	Ordförande
Kämpe	
Urban Jansson	Vice ordförande
Anna Andersson	Sekreterare
Anna Flyme Ahlstrand	Kassör
Ethel Birte Cecilia Johansson	Suppleant
Karin Yip	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Andersson, Urban Jansson, Ethel Birte Cecilia Johansson och Karin Yip.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Patrik Hansén	Ordinarie Extern	Access Revision AB
---------------	------------------	--------------------

### Valberedning

Ulf Nilsson

Michael Rosenberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Apeln 12	2001	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

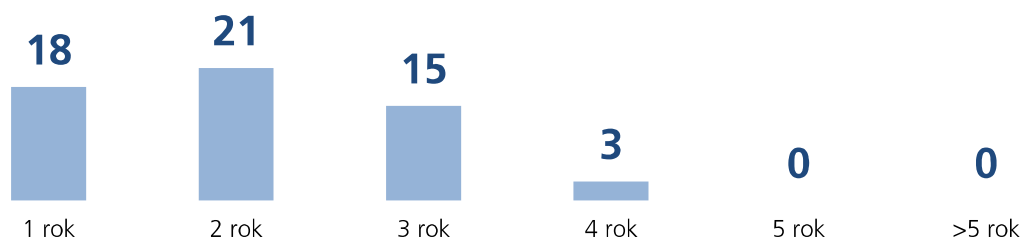
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 286 m<sup>2</sup>, varav 3 225 m<sup>2</sup> utgör boyta och 61 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Snickarum

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Yttre målning (bl.a. samtliga balkongräcken, takskägg, fasadplåt, källardörrar)	2022	
Kontroll & omfogning av tegelstenar under samtliga fönster	2021	Stenar har börjat lossna
Installation av laddstolpar på parkeringsplatsen	2021	
Asfaltering	2021	
Utbyte av dagvattenavlopp utanför hus 19	2021	Trädrötter vuxit in i systemet
Översyn och underhåll av ventilationssystemet samt OVK	2021 - 2022	
Byte av all belysning	2020	Led och automatik
Byte av källardörrar	2020	Brandskyddskrav
Alla utvändiga ventilgaller utbytta	2020 - 2021	
Nya fjärrvärmecentraler	2020	
Fågelskydd insatta i alla friskluftsventiler	2020 - 2021	
Installation solceller	2019	
Underhållsspolning av avlopp	2019	
Byte tappvattensystem	2019 - 2020	
Nya säkerhetsdörrar + postboxar	2015	
Byte av burspråksfönster	2015	
Renovering av balkonger	2011 - 2012	
Byte av el-stammar	2010	
Relining av avloppsstammar	2009	
Byte av tak	2008	
Ny el-central	2008	
Byte av fönster	2006	
Utbyte av dagvattenavlopp utanför hus 17	2005	
Nytt miljöhus	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte termostater radiatorer	2024	
Renovering av samtliga tvättstugor	2024	preliminärt
Ytbehandling fasad miljöhus	2025	
Utvändig målning källarfönster	2026	
Byte tätningslister lägenheter	2026	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet/TV	Telia/Tele2
Fastighetsskötsel	Hunneberga Bygg & Anläggning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Webhotell	Crystone AB
El & fjärrvärme	Kraftringen

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

### Föreningens ekonomi

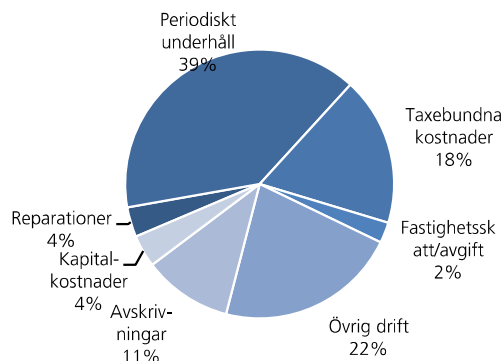
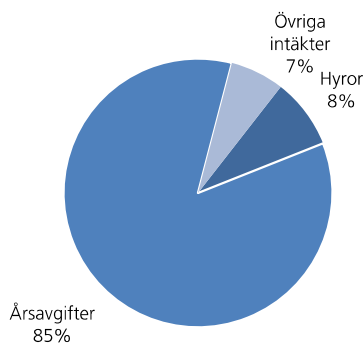
Föreningen har en mix av bundna och rörliga lån.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>606 928</b>	<b>4 591 280</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 402 370	2 410 346
Finansiella intäkter	2 235	72
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 289
Ökning av långfristiga skulder	758 936	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	273 665
	<b>3 163 541</b>	<b>2 687 372</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 965 300	3 451 153
Finansiella kostnader	134 317	78 458
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-268 941	444 705
Ökning av kortfristiga fordringar	88 550	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 697 408
Minskning av kortfristiga skulder	180 690	0
	<b>3 099 916</b>	<b>6 671 724</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>670 553</b>	<b>606 928</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>63 625</b>	<b>-3 984 352</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det underhåll av ventilationssystemet som påbörjades under år 2021 har slutförts och OVK (godkänd) genomförts. Ett omfattande yttre målningsarbete av bl.a. samtliga balkongräcken, takskägg, fasadplåt och källardörrar har utförts under hösten 2022. Laddstolparna är nu i bruk. I början av året betalades ut bidrag om 180 000 kr från Naturvårdsverket, för installation av laddstolparna. Eftersom föreningen debiterar laddstolpsanvändarna individuellt har föreningen behövt registrera sig för mervärdesskatt. Planerad installation av råttfälla och backventil vid hus 17 har på grund av att det inte kommit in någon offert inte genomförts. Nytt försök görs under år 2023. VA Syd har ersatt föreningen för självriskan i samband med översvämningen år 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Överlåtelse under året: 13 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97  
Tillkommande medlemmar: 29  
Avgående medlemmar: 25  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	663	663	640	636
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	853	839	1 046	1 250
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 416	2 186	3 061	2 338
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	19	14	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	145	144	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	28	25	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	24	31	18
Soliditet (%)	73	76	71	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 067	-1 473	-2 385	-2 555
Nettoomsättning (tkr)	2 377	2 327	2 287	2 318

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 225 m<sup>2</sup> bostäder och 61 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 068 176	0	0	18 068 176
Upplåtelseavgifter	13 998 162	0	0	13 998 162
Fond för yttre underhåll	198 138	198 138	-186 652	186 652
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>32 264 476</b>	<b>198 138</b>	<b>-186 652</b>	<b>32 252 990</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 318 722	-198 138	-1 286 490	-7 834 094
Årets resultat	-1 066 538	-1 066 538	1 473 142	-1 473 142
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-10 385 260</b>	<b>-1 264 676</b>	<b>186 652</b>	<b>-9 307 236</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 879 216</b>	<b>-1 066 538</b>	<b>0</b>	<b>22 945 754</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 066 538
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 120 584
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-198 138</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 385 260</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>198 138</u>
<b>-10 187 122</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 376 558	2 327 074
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 813	83 272
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 402 370</b>	<b>2 410 346</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 711 870	-3 134 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 966	-170 232
Personalkostnader	Not 6	-96 464	-146 657
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-371 526	-353 949
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 336 826</b>	<b>-3 805 102</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-934 456**      **-1 394 756**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 235	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 317	-78 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-132 082</b>	<b>-78 386</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-1 066 538**      **-1 473 142**

### ÅRETS RESULTAT

**-1 066 538**      **-1 473 142**

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	29 114 974	29 310 735
Pågående byggnation	Not 9	0	444 705
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 114 974</b>	<b>29 755 440</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 118 474</b>	<b>29 758 940</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 788	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	764 986	617 599
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>769 774</b>	<b>617 599</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 000	3 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>772 774</b>	<b>620 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 891 247</b>	<b>30 379 539</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 066 338	32 066 338
Fond för yttre underhåll	Not 14	198 138	186 652
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 264 476</b>	<b>32 252 990</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 318 722	-7 834 094
Årets resultat		-1 066 538	-1 473 142
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 385 260</b>	<b>-9 307 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 879 216</b>	<b>22 945 754</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	3 145 737	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 145 737</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 349 002	6 735 803
Leverantörsskulder		181 456	406 674
Övriga skulder		8 390	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	327 446	291 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 866 294</b>	<b>7 433 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 891 247</b>	<b>30 379 539</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Elanläggning	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	33 år	33 år
Tak	30 år	30 år
Solceller	25 år	25 år
Energi- och effektkoll	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 044 515	2 044 142
Hyror bostäder	150 349	147 848
Hyror lokaler	6 600	6 600
Hyror parkering	44 200	41 100
Hyror förråd	900	900
Bredbandsintäkter	65 340	65 340
Elintäkter rörliga	33 558	0
Överlåtelse/pantsättning	21 011	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 064	21 122
Öresutjämning	22	22
	<b>2 376 558</b>	<b>2 327 074</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Försäkringsersättning	0	66 640
	Övriga intäkter	25 813	16 632
		<b>25 813</b>	<b>83 272</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	4 800	4 800
	Fastighetsskötsel gård beställning	124 800	129 700
	Snöröjning/sandning	25 275	37 700
	Städning entreprenad	67 374	65 190
	Städning enligt beställning	13 800	2 363
	Sophantering	8 404	5 368
	Gård	0	6 038
	Serviceavtal	17 585	88 997
	Förbrukningsmateriel	2 510	8 409
	Brandskydd	330	0
		<b>264 877</b>	<b>348 565</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	5 806	0
	Tvättstuga	50 539	6 013
	Entré/trapphus	1 635	6 239
	Lås	354	1 916
	VVS	51 041	23 326
	Ventilation	0	-12 500
	Elinstallationer	11 812	0
	Tak	0	27 825
	Fönster	0	1 119
	Mark/gård/utemiljö	0	5 645
	Skador/klotter/skadegörelse	80	13 331
	Vattenskada	4 612	74 184
		<b>125 879</b>	<b>147 098</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	573 632	0
	Tvättstuga	37 250	0
	VVS	0	257 000
	Ventilation	738 051	744 942
	Elinstallationer	23 404	30 492
	Fasad	0	31 981
	Mark/gård/utemiljö	0	439 415
	Garage/parkering	0	176 500
		<b>1 372 337</b>	<b>1 680 330</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	102 848	62 721
	Värme	358 684	474 067
	Vatten	106 192	92 705
	Sophämtning/renhållning	50 158	48 936
	Grovsopor	2 206	0
		<b>620 088</b>	<b>678 429</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 613	55 737
	Självrisk	10 348	0
	Kabel-TV	94 122	89 845
	Bredband	80 563	50 787
		<b>241 646</b>	<b>196 369</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>87 043</b>	<b>83 473</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 711 870</b>	<b>3 134 264</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medlemsinformation	1 486	2 172
	Tele- och datakommunikation	1 546	1 019
	Juridiska åtgärder	0	6 625
	Hysesförluster	0	1 988
	Föreningskostnader	5 981	4 243
	Styrelseomkostnader	921	193
	Fritids- och trivselkostnader	6 906	0
	Förvaltningsarvode	84 529	82 708
	Administration	35 863	5 498
	Korttidsinventarier	0	5 495
	Konsultarvode	13 424	53 630
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
		<b>156 966</b>	<b>170 232</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	83 900	134 050
	Sociala kostnader	12 564	12 607
		<b>96 464</b>	<b>146 657</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	111 875	111 875
	Förbättringar	259 651	242 075
		<b>371 526</b>	<b>353 949</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	35 743 504	35 743 504
	Nyanskaffningar	175 764	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 919 268</b>	<b>35 743 504</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 432 769	-6 078 820
	Årets avskrivningar enligt plan	-371 526	-353 949
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 804 294</b>	<b>-6 432 769</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>29 114 974</b>	<b>29 310 735</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 248 433	5 248 433
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 046 000	22 831 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	22 400 000
		<b>66 046 000</b>	<b>45 231 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	66 000 000	45 200 000
	Lokaler	46 000	31 000
		<b>66 046 000</b>	<b>45 231 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	0	444 705
		<b>0</b>	<b>444 705</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	74 250	74 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>74 250</b>	<b>74 250</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-74 250	-74 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-74 250</b>	<b>-74 250</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	122 250	122 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>122 250</b>	<b>122 250</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-122 250	-122 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-122 250</b>	<b>-122 250</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	0	1 133
	Skattefordran	8 492	12 062
	Momsavräkning	88 941	0
	Klientmedel hos SBC	290 352	603 902
	Fordringar kreditfakturor	0	476
	Räntekonto hos SBC	377 200	26
		<b>764 986</b>	<b>617 599</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	186 652	186 956
	Reservering enligt stadgar	198 138	186 652
	Extra reservering 2011	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-186 652	-186 956
	<b>Vid årets slut</b>	<b>198 138</b>	<b>186 652</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,100 %	997 330	1 032 530	2023-03-07
Handelsbanken	3,450 %	1 769 126	1 828 622	2026-06-01
Handelsbanken	1,520 %	1 475 783	1 524 651	2025-03-01
Handelsbanken	3,250 %	2 275 000	2 350 000	2023-02-24
Handelsbanken	3,100 %	977 500	0	2023-01-04
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 494 739</b>	<b>6 735 803</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 349 002	-6 735 803	
		<b>3 145 737</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 297 879 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	69 250	69 250
Sociala avgifter	21 758	21 758
Ränta	23 651	5 273
Avgifter och hyror	212 787	195 027
	<b>327 446</b>	<b>291 308</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Årsavgiften höjs med 5 procent från och med den 1 januari 2023.

---


## Styrelsens underskrifter

---

Lund den 24/5 2023

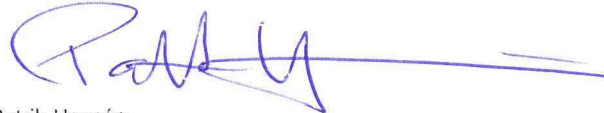
  
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe  
Ordförande 24-5-23

  
Urban Jansson 25/5-23  
Vice ordförande

  
Anna Andersson  
Sekreterare 27/5-2023

  
Anna Flyme Ahlstrand 25/5-23  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/6 2023

  
Patrik Hansén  
Extern 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 2022.

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 2022 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 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. 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 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 8/6 2023



Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)