



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Lobo



# 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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 |
| Sören Dahlin                  | Sekreterare     |
| Anna Flyme Ahlstrand          | Kassör          |
| Anna Andersson                | Ledamot         |
| John Robin Gunnarsson         | Suppleant       |
| Ethel Birte Cecilia Johansson | Suppleant       |

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

Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe, Anna Flyme Ahlstrand, John Robin Gunnarsson och Ethel Birte Cecilia Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Anders Arnebert        | Ordinarie Intern |
| Jonas Fredrik Svensson | Suppleant Intern |

#### Valberedning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Ulf Nilsson       |                 |
| Michael Rosenberg | Sammanställande |

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-06-30. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Apeln 12             | 2001    | Lund   |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

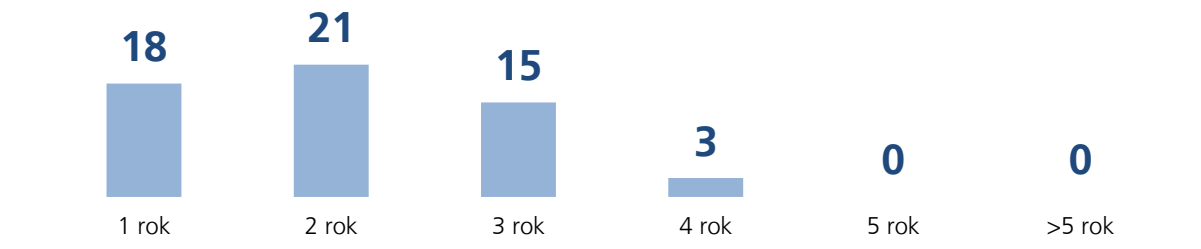
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 266 m<sup>2</sup>, varav 3 225 m<sup>2</sup> utgör boyta och 41 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 |
| Snickarrum     |

### 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                      |
|--|-------------|--------------------------------|
| Installation av laddstolpar på parkeringsplatsen           | 2021        |                                |
| Utbyte av dagvattenavlopp utanför hus 19                   | 2021        | Trädrotter vuxit in i systemet |
| Kontroll & omfogning av tegelstenar under samtliga fönster | 2021        | Stenar har börjat lossna       |
| Asfaltering  | 2021        |                                |
| Översyn av samtliga ventilationskanaler                    | 2021        |                                |
| Byte av all belysning                                      | 2020        | Led och automatik              |
| Byte av källardörrar                                       | 2020        | Brandskyddskrav                |
| Fågelskydd insatta i alla friskluftsventiler               | 2020 - 2021 |                                |
| Alla utvändiga ventilgaller utbytta                        | 2020 - 2021 |                                |
| Byte tappvattensystem                                      | 2019 - 2020 |                                |
| Planerat underhåll   | År          |                                |
| Underhåll av samtliga ventilationskanaler                  | 2021/2022   |                                |
| Målning av samtliga balkongräcken, takfot, plåt fasad      | 2022        |                                |
| Renovering av samtliga tvättstugor                         | 2023        |                                |
| Byte termostater radiatorer                                | 2024        |                                |
| Utvändig målning källarfönster                             | 2026        |                                |
| Byte tätningslistor lägenheter                             | 2026        |                                |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör  |
|-----------------------|---|
| Internet/TV           | Perspektiv Bredband (Telia 211214)/Tele2 (ComHem) |
| 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 uppmanar 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 43 % kvinnor och 57 % män.

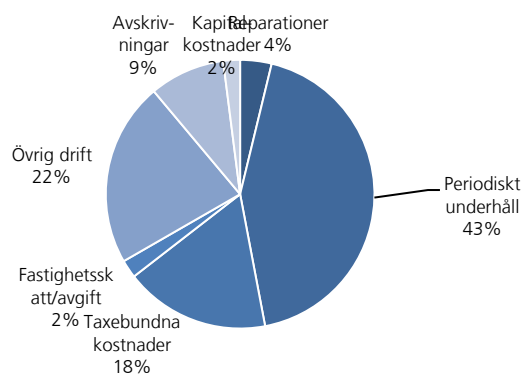
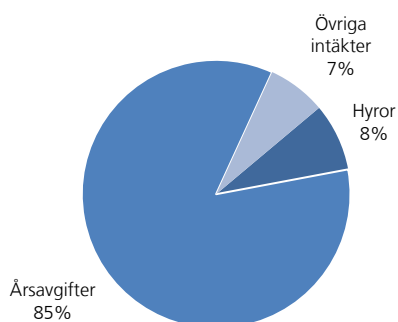
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Solcellerna fortsätter att hålla nere kostnaderna för el. Större underhållsarbeten har gjorts under senare år och ytterligare underhåll är aktuellt under 2022. Ett nytt lån om 1 000 000 kr tas därför upp i början av januari 2022. Det kan eventuellt bli aktuellt med en mindre höjning av årsavgiften kommande årsskifte.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2021              | 2020             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>4 591 280</b>  | <b>1 968 141</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelseintäkter                            | 2 410 346         | 2 352 179        |
| Finansiella intäkter                       | 72                | 89               |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 3 289             | 969              |
| Medlemsinsatser                            | 0                 | 3 100 000        |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                 | 2 227 592        |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 273 665           | 0                |
|  | <b>2 687 372</b>  | <b>7 680 829</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 3 451 153         | 4 283 288        |
| Finansiella kostnader                      | 78 458            | 100 072          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 444 705           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 2 697 408         | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                 | 674 331          |
|  | <b>6 671 724</b>  | <b>5 057 691</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>606 928</b>    | <b>4 591 280</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>-3 984 352</b> | <b>2 623 139</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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny underhållsplan för 2021-2030 har tagits fram med hjälp av JIPE konsult AB. Avloppsledningen utanför Revingegatan 19 har bytts ut, i samband med detta sattes det in en råttfälla. När det går att gräva utanför Revingegatan 17 kommer det att sättas in en råttfälla även där. Till följd av avloppsarbetet behövde det asfalteras om. Laddstolparna är installerade på parkeringen och föreningen väntar nu på att bidrag från Naturvårdsverket ska betalas ut. Kontroll och omfogning av tegelfasaden har utförts under året. Översyn och underhåll av ventilationssystemet påbörjades hösten 2021 och beräknas vara avslutat i början av år 2022. I samband med ett skyfall i juli 2021 drabbades hus 17 av översvämning i källaren. Genom ett snabbt ingripande av ordföranden och Hunneberga Bygg & Anläggning blev skadorna begränsade. Styrelsen för en dialog med VA Syd avseende bl.a. förebyggande åtgärder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Nyupplåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021   | 2020   | 2019   | 2018  |
|--|--------|--------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 663    | 640    | 636    | 636   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 839    | 1 046  | 1 250  | 1 231 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 186  | 3 061  | 2 338  | 1 579 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 19     | 14     | 19     | 18    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 145    | 144    | 137    | 135   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 28     | 25     | 26     | 24    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 24     | 31     | 18     | 17    |
| Soliditet (%)                            | 76     | 71     | 74     | 83    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 473 | -2 385 | -2 555 | 310   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 327  | 2 287  | 2 318  | 2 320 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 225 m<sup>2</sup> bostäder och 41 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       | 186 652                 | 186 652               | -186 956   | 186 956                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>32 252 990</b>       | <b>186 652</b>        | <b>-186 956</b>  | <b>32 253 294</b>       |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -7 834 094              | -186 652              | -2 198 151   | -5 449 290              |
| Årets resultat                 | -1 473 142              | -1 473 142            | 2 385 107  | -2 385 107              |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-9 307 236</b>       | <b>-1 659 794</b>     | <b>186 956</b>   | <b>-7 834 398</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>22 945 754</b>       | <b>-1 473 142</b>     | <b>0</b>   | <b>24 418 896</b>       |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -1 473 142        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 647 442        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-186 652</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-9 307 236</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| <u>186 652</u>    |
| <b>-9 120 584</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2021              | 2020              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 327 074         | 2 287 288         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 83 272            | 64 891            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 410 346</b>  | <b>2 352 179</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -3 134 264        | -3 843 383        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -170 232          | -316 956          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -146 657          | -122 949          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -353 949          | -354 016          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 805 102</b> | <b>-4 637 304</b> |
|  |       | <b>-1 394 756</b> | <b>-2 285 124</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       |                   |                   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 72                | 89                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -78 458           | -100 072          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-78 386</b>    | <b>-99 983</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 473 142</b> | <b>-2 385 107</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 473 142</b> | <b>-2 385 107</b> |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |          |                   |                   |
| Byggnader                                      | Not 8,15 | 29 310 735        | 29 664 684        |
| Pågående byggnation                            | Not 9    | 444 705           | 0                 |
| Maskiner                                       | Not 10   | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 11   | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |          | <b>29 755 440</b> | <b>29 664 684</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>29 758 940</b> | <b>29 668 184</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |          | 0                 | 1 988             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 13   | 617 599           | 4 603 252         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |          | <b>617 599</b>    | <b>4 605 240</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>620 599</b>    | <b>4 608 240</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>30 379 539</b> | <b>34 276 424</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |        | 32 066 338        | 32 066 338        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14 | 186 652           | 186 956           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>32 252 990</b> | <b>32 253 294</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |        | -7 834 094        | -5 449 290        |
| Årets resultat                                 |        | -1 473 142        | -2 385 107        |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |        | <b>-9 307 236</b> | <b>-7 834 398</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>22 945 754</b> | <b>24 418 896</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15 | 6 735 803         | 9 433 211         |
| Leverantörsskulder                             |        | 406 674           | 97 023            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16 | 291 308           | 327 294           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>7 433 785</b>  | <b>9 857 528</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>30 379 539</b> | <b>34 276 424</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 årsboks slutet. 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.

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader               | 200 år          | 200 år          |
| Fastighetsförbättringar | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Yttre anläggningar      | 20 år           | 20 år           |
| Tvättstuga              | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Elanläggning            | 25 år           | 25 år           |
| Soprum/sophus           | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Port/säkerhetsdörr      | 33 år           | 33 år           |
| Stambyte                | 40 år           | 40 år           |
| Fönster                 | 33 år           | 33 år           |
| Tak                     | 30 år           | 30 år           |
| Inventarier             | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| 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.

| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>     | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|----------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                | 2 044 142        | 1 973 260        |
|              | Hyror bostäder             | 147 848          | 194 468          |
|              | Hysesbortfall              | 0                | -8 527           |
|              | Hyror lokaler              | 6 600            | 6 600            |
|              | Hyror parkering            | 41 100           | 40 320           |
|              | Hyror förråd               | 900              | 900              |
|              | Bredbandsintäkter          | 65 340           | 64 449           |
|              | Avgift andrahandsuthyrning | 21 122           | 15 808           |
|              | Öresutjämning              | 22               | 11               |
|              |                            | <b>2 327 074</b> | <b>2 287 288</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|--------------|-------------------------------|---------------|---------------|
|              | Försäkringsersättning         | 66 640        | 6 642         |
|              | Återbäring försäkringsbolag   | 0             | 2 946         |
|              | Övriga intäkter               | 16 632        | 55 303        |
|              |                               | <b>83 272</b> | <b>64 891</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 4 800            | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 0                | 16 200           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 129 700          | 64 987           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 37 700           | 43 051           |
|              | Städning entreprenad                   | 65 190           | 54 708           |
|              | Städning enligt beställning            | 2 363            | 0                |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 2 249            |
|              | Sophantering                           | 5 368            | 3 988            |
|              | Gård                                   | 6 038            | 12 625           |
|              | Serviceavtal                           | 88 997           | 11 305           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 8 409            | 61 206           |
|              |  | <b>348 565</b>   | <b>270 320</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 9 000            |
|              | Tvättstuga                             | 6 013            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 6 239            | 16 042           |
|              | Lås                                    | 1 916            | 11 024           |
|              | VVS                                    | 23 326           | 30 437           |
|              | Ventilation                            | -12 500          | 12 500           |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 20 368           |
|              | Tak                                    | 27 825           | 0                |
|              | Fönster                                | 1 119            | 3 368            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 5 645            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 13 331           | 1 011            |
|              | Vattenskada                            | 74 184           | 0                |
|              |  | <b>147 098</b>   | <b>103 750</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 0                | 118 750          |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 28 750           |
|              | VVS                                    | 257 000          | 0                |
|              | Stambyte                               | 0                | 2 382 981        |
|              | Ventilation                            | 744 942          | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 30 492           | 0                |
|              | Fasad                                  | 31 981           | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 439 415          | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 176 500          | 0                |
|              |  | <b>1 680 330</b> | <b>2 530 481</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 62 721           | 45 505           |
|              | Värme                                  | 474 067          | 469 281          |
|              | Vatten                                 | 92 705           | 81 835           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 48 936           | 48 263           |
|              |  | <b>678 429</b>   | <b>644 884</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 55 737           | 39 286           |
|              | Kabel-TV                               | 89 845           | 88 314           |
|              | Bredband                               | 50 787           | 84 585           |
|              |  | <b>196 369</b>   | <b>212 185</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>83 473</b>    | <b>81 763</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 134 264</b> | <b>3 843 383</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation              | 2 172          | 176            |
|              | Tele- och datakommunikation     | 1 019          | 150            |
|              | Juridiska åtgärder              | 6 625          | 34 125         |
|              | Hysesförluster                  | 1 988          | 0              |
|              | Föreningskostnader              | 4 243          | 2 030          |
|              | Styrelseomkostnader             | 193            | 2 613          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0              | 250            |
|              | Förvaltningsarvode              | 82 708         | 80 920         |
|              | Administration                  | 5 498          | 63 896         |
|              | Korttidsinventarier             | 5 495          | 8 580          |
|              | Konsultarvode                   | 53 630         | 117 615        |
|              | Tidningar facklitteratur        | 451            | 451            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 210          | 6 150          |
|              |                                 | <b>170 232</b> | <b>316 956</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 134 050        | 97 500         |
|              | Sociala kostnader                        | 12 607         | 25 449         |
|              |  | <b>146 657</b> | <b>122 949</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 111 875        | 111 875        |
|              | Förbättringar        | 242 075        | 242 142        |
|              |                      | <b>353 949</b> | <b>354 016</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                               | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 35 743 504        | 35 230 504        |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 513 000           |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>35 743 504</b> | <b>35 743 504</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -6 078 820        | -5 724 804        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -353 949          | -354 016          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-6 432 769</b> | <b>-6 078 820</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>29 310 735</b> | <b>29 664 684</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 5 248 433         | 5 248 433         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 22 831 000        | 22 831 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 22 400 000        | 22 400 000        |
|               |  | <b>45 231 000</b> | <b>45 231 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 45 200 000        | 45 200 000        |
|               | Lokaler  | 31 000            | 31 000            |
|               |  | <b>45 231 000</b> | <b>45 231 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Pågående nybyggnation                          | 444 705           | 0                 |
|               |  | <b>444 705</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</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>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</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<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</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>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                       | 1 133             | 1 133             |
|               | Skattefordran                                     | 12 062            | 13 772            |
|               | Klientmedel hos SBC                               | 603 902           | 4 588 280         |
|               | Fordringar kreditfakturor                         | 476               | 67                |
|               | Räntekonto hos SBC                                | 26                | 0                 |
|               |   | <b>617 599</b>    | <b>4 603 252</b>  |
| <b>Not 14</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                   | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Vid årets början                                  | 186 956           | 673 304           |
|               | Reservering enligt stadgar                        | 186 652           | 186 652           |
|               | Extra reservering 2011                            | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                    | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut               | -186 956          | -673 000          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                             | <b>186 652</b>    | <b>186 956</b>    |

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2021-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,000 %                               | 1 828 622                          | 1 893 734                          | 2022-03-07                       |
| Handelsbanken                                  | 1,000 %                               | 1 524 651                          | 1 584 247                          | 2022-03-07                       |
| Handelsbanken                                  | 1,000 %                               | 1 032 530                          | 1 067 730                          | 2022-03-07                       |
| Handelsbanken                                  | 1,000 %                               | 2 350 000                          | 2 425 000                          | 2022-02-24                       |
| Handelsbanken                                  |                                       |                                    | 2 462 500                          |                                  |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                       | <b>6 735 803</b>                   | <b>9 433 211</b>                   |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                       | -6 735 803                         | -9 433 211                         |                                  |
|  |                                       | <b>0</b>                           | <b>0</b>                           |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 561 263 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 beläning har bekräftats hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 16 500 000        | 16 500 000        |

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden            | 69 250            | 71 750            |
| Sociala avgifter   | 21 758            | 25 100            |
| Ränta              | 5 273             | 13 566            |
| Avgifter och hyror | 195 027           | 196 990           |
| Ventilation        | 0                 | 12 500            |
| Snöröjning         | 0                 | 7 388             |
|                    | <b>291 308</b>    | <b>327 294</b>    |

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg, vilket gäller från och med den 1 januari 2022. Ommålning av balkongräcken, fasadplåt och takfot planeras under 2022, upphandling pågår.

---

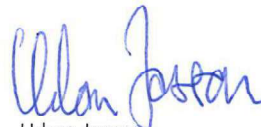
## Styrelsens underskrifter

---

Lund den 01/04 2022



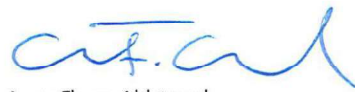
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe  
Ordförande



Urban Jansson  
Vice ordförande



Sören Dahlin  
Sekreterare



Anna Flyme Ahlstrand  
Kassör



Anna Andersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2022



Anders Arnebert  
Intern revisor

## Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen LOBO

Undertecknad revisor har granskat föreningens förvaltning samt räkenskaperna vilka är fullständigt verifierade och i god ordning. Resultat- och balansräkning överensstämmer med räkenskaperna.

Jag föreslår att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning.

Lund 2022-04-18



Anders Arnebert  
Intern revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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)