



2023

Årsredovisning

Brf Lobo



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lobo

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar 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 3286 kvm.

Styrelsens sammansättning

Urban Jansson	Ordförande
Karin Anna Cecilia Flyme Ahlstrand	Kassör
Karin Yip	Sekreterare
Per Brattström	Vice ordförande
Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe	Styrelseledamot
Viktor Nilsson	Styrelseledamot
Anna Andersson	Suppleant

VN UJ
AK PB KY
BK #

Valberedning

Ulf Nilsson
Kerstin Hansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Patrik Hansén Revisor Access Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-16. Nya stadgar och beslut om gemensamhetsel.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2001 • Nytt miljöhus
 - Utbyte av dagvattenavlopp utanför hus 17
 - Byte av fönster
 - Byte av tak
 - Ny el-central
 - Relining av avloppsstammar
 - Byte av el-stammar
 - Renovering av balkonger
 - Nya säkerhetsdörrar + postboxar
 - Byte av burspråksfönster
 - Underhållsspolning av avlopp
 - Installation solceller
 - Byte tappvattensystem
 - Nya fjärrvärmecentraler
 - Byte av all belysning - Led och automatik
 - Byte av källardörrar - Brandskyddskrav
 - Fågelskydd insatta i alla friskluftsventiler
 - Alla utvändiga ventilgaller utbytta
 - 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
 - Översyn och underhåll av ventilationssystemet samt OVK
 - Yttre målning (bl.a. samtliga balkongräcken, takskägg, fasadplåt, källardörrar)

VN
LS
KY
ak
PB
BK
H

Planerade underhåll

2024 - 2025 ● Byte termostater radiatorer

2024 ● Underhållsspolning av avlopp

Avtal med leverantörer

Gårdsskötsel	Hunneberga Bygg och Anläggning
Bredband	Telia Sverige AB
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 % från den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 505 930	2 376 558	2 327 074	2 287 288
Resultat efter fin. poster	145 013	-1 066 538	-1 473 142	-2 385 107
Soliditet (%)	74	73	76	71
Yttre fond	276 580	198 138	186 652	186 956
Taxeringsvärde	66 046 000	66 046 000	45 231 000	45 231 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	714	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 343	2 416	2 186	3 061
Skuldsättning per kvm totalyta	2 208	2 281	2 062	2 888
Sparande per kvm totalyta	192	206	172	153
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	31	19	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	109	145	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	32	28	25
Energikostnad per kvm totalyta	199	173	193	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 068 176	-	-	18 068 176
Upplåtelseavgifter	13 998 162	-	-	13 998 162
Fond, yttre underhåll	198 138	-198 138	276 580	276 580
Balanserat resultat	-9 318 722	-868 400	-276 580	-10 463 702
Årets resultat	-1 066 538	1 066 538	145 013	145 013
Eget kapital	21 879 216	0	145 013	22 024 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 187 122
Årets resultat	145 013
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 580
Totalt	-10 318 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	96 250
Balanseras i ny räkning	-10 222 439

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 505 930	2 376 558
Övriga rörelseintäkter	3	90 294	25 813
Summa rörelseintäkter		2 596 224	2 402 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 493 751	-2 711 870
Övriga externa kostnader	9	-163 699	-156 966
Personalkostnader	10	-139 451	-96 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 023	-371 526
Summa rörelsekostnader		-2 185 923	-3 336 826
RÖRELSERESULTAT		410 300	-934 456
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 980	2 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-276 268	-134 317
Summa finansiella poster		-265 288	-132 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145 013	-1 066 538
ÅRETS RESULTAT		145 013	-1 066 538

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	28 602 919	28 956 786
Maskiner och inventarier	13	123 031	158 188
Summa materiella anläggningstillgångar		28 725 951	29 114 974
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 729 451	29 118 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 714	4 788
Övriga fordringar	15	1 020 435	764 986
Summa kortfristiga fordringar		1 032 149	769 774
Kassa och bank			
Kassa och bank		-3	3 000
Summa kassa och bank		-3	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 032 146	772 774
SUMMA TILLGÅNGAR		29 761 596	29 891 247

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 066 338	32 066 338
Fond för yttre underhåll		276 580	198 138
Summa bundet eget kapital		32 342 918	32 264 476
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 463 702	-9 318 722
Årets resultat		145 013	-1 066 538
Summa fritt eget kapital		-10 318 689	-10 385 260
SUMMA EGET KAPITAL		22 024 229	21 879 216
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 046 565	3 145 737
Summa långfristiga skulder		3 046 565	3 145 737
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 208 802	4 349 002
Leverantörsskulder		102 847	181 456
Övriga kortfristiga skulder		2 614	8 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	376 539	327 446
Summa kortfristiga skulder		4 690 802	4 866 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 761 596	29 891 247

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	410 300	-934 456
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	389 023	371 526
	799 323	-562 930
Erhållen ränta	10 980	2 235
Erlagd ränta	-259 994	-115 939
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	550 310	-676 634
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	76 400	-88 550
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 566	-199 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten	575 144	-964 252
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	268 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	268 941
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	58 543	1 000 000
Amortering av lån	-297 915	-241 064
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-239 372	758 936
ÅRETS KASSAFLÖDE	335 772	63 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	670 553	606 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 006 325	670 553

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 146 764	2 044 515
Hysesintäkter bostäder	156 894	150 349
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 600
Hysesintäkter garage	300	0
Hysesintäkter p-plats	48 300	44 200
Hysesintäkter förråd	900	900
Bredband	65 340	65 340
Elintäkter rörliga	0	33 558
Elintäkter laddstolpe moms	3 289	0
Intäkter solel, moms	19 914	0
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	6 783	21 011
Överlåtelseavgift	13 130	0
Andrahandsuthyrning	38 076	10 064
Öres- och kronutjämning	0	22
Summa	2 505 930	2 376 558

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Skattereduktion	12 715	0
Elstöd	18 071	0
Övriga intäkter	1 800	25 813
Försäkringsersättning	49 620	0
Återbäring försäkringsbolag	8 088	0
Summa	90 294	25 813

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 800
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	142 200	124 800
Städning enligt avtal	70 140	67 374
Städning utöver avtal	12 600	13 800
Brandskydd	200	330
Gårdkostnader	5 510	0
Sophantering	7 238	8 404
Snöröjning/sandning	17 140	25 275
Serviceavtal	18 890	17 585
Förbrukningsmaterial	2 890	2 510
Summa	276 808	264 877

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyreslägenheter	49 900	5 806
Tvättstuga	2 510	50 539
Trapphus/port/entr	0	1 635
Dörrar och lås/porttele	1 400	354
VVS	7 893	51 041
Elinstallationer	12 575	11 812
Fönster	5 688	0
Vattenskada	0	4 612
Skador/klotter/skadegörelse	0	80
Summa	79 966	125 879

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	573 632
Tvättstuga	43 750	37 250
Lås	52 500	0
Ventilation	0	738 051
Elinstallationer	0	23 404
Summa	96 250	1 372 337

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	76 446	102 848
Uppvärmning	485 381	358 684
Vatten	92 246	106 192
Sophämtning/renhållning	64 555	50 158
Grovsopor	0	2 206
Summa	718 628	620 088

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 694	56 613
Självrisk	0	10 348
Kabel-TV	102 656	94 122
Bredband	67 716	80 563
Fastighetsskatt	91 033	87 043
Summa	322 099	328 689

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	2 200	1 546
Revisionsarvoden extern revisor	11 250	0
Styrelseomkostnader	886	921
Fritids och trivselkostnader	660	6 906
Föreningskostnader	4 064	5 981
Förvaltningsarvode enl avtal	91 534	84 529
Överlåtelsekostnad	20 218	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Administration	12 959	37 349
Konsultkostnader	3 832	13 424
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
Summa	163 699	156 966

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	101 750	61 700
Revisionsarvode arvoderad	0	2 000
Övriga arvoden	16 800	20 200
Arbetsgivaravgifter	20 901	12 564
Summa	139 451	96 464

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	276 268	134 279
Övriga räntekostnader	0	38
Summa	276 268	134 317

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 743 504	35 743 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 743 504	35 743 504
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 786 718	-6 432 769
Årets avskrivning	-353 867	-353 949
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 140 585	-6 786 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 602 919	28 956 786
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	372 264	196 500
Inköp	0	175 764
Utgående anskaffningsvärde	372 264	372 264
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-214 076	-196 500
Avskrivningar	-35 156	-17 576
Utgående avskrivning	-249 233	-214 076
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 031	158 188

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 605	0
Skattefordringar	4 502	8 492
Momsavräkning	0	88 941
Klientmedel	0	290 352
Transaktionskonto	191 295	0
Borgo räntekonto	815 033	377 200
Summa	1 020 435	764 986

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-04	5,20 %	947 500	977 500
Handelsbanken	2024-03-07	5,20 %	962 130	997 330
Handelsbanken	2024-02-26	5,20 %	2 200 000	2 275 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,52 %	1 430 491	1 475 783
Handelsbanken	2026-06-01	3,45 %	1 715 246	1 769 126
Summa			7 255 367	7 494 739
Varav kortfristig del			4 208 802	4 349 002

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 257 507 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	5 965	0
Uppl kostn räntor	39 925	23 651
Uppl kostn vatten	8 415	0
Uppl kostnad arvoden	85 500	69 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 650	21 758
Förutbet hyror/avgifter	211 084	212 787
Summa	376 539	327 446

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

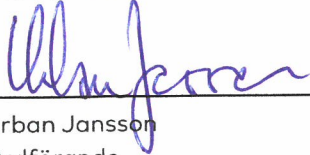
Årsavgiften höjs med 5 % från den 1 januari 2024. Under 2024 kommer föreningen att införa Gemensamhetsel IMD. Underhållsspolning av avlopp planeras att utföras. Föreningen avser att revidera underhållsplanen.

W UN
afw KY
BK AB AA

Underskrifter

LUND 2024-05-13

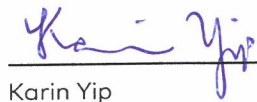
Ort och datum



Urban Jansson
Ordförande



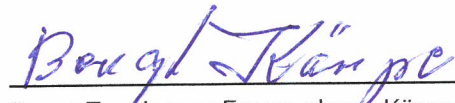
Karin Anna Cecilia Flyme Ahlstrand
Kassör



Karin Yip
Sekreterare



Per Brattström
Vice ordförande

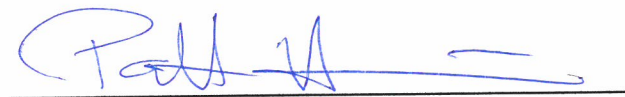


Bengt Tore Ingvar Emanuelsson Kämpe
Styrelseledamot



Viktor Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-15



Access Revision AB
Patrik Hansén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lobo för år 2023.

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 2023 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 2023 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 15/5 2024



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor