

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lobelian

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 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se not 11 Fond för yttre underhåll..
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not 12 Skulder till kreditinstitut.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

##### Styrelsen

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Hans Wilhelmsson   | Ordförande |
| Stefan Berg        | Ledamot    |
| Joakim Danzer      | Ledamot    |
| Sten Ulf Jakobsson | Ledamot    |

|                |           |
|----------------|-----------|
| Håkan Persson  | Suppleant |
| Lisa Södergren | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|               |                  |      |
|---------------|------------------|------|
| Catrin Moberg | Ordinarie Extern | KPMG |
|---------------|------------------|------|

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-16. Extra stämma med anledning av installation av 12 stycken laddningboxar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Nacka Älta 35:326    | 2014    | Nacka  |

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Forsikring ASA.

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

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

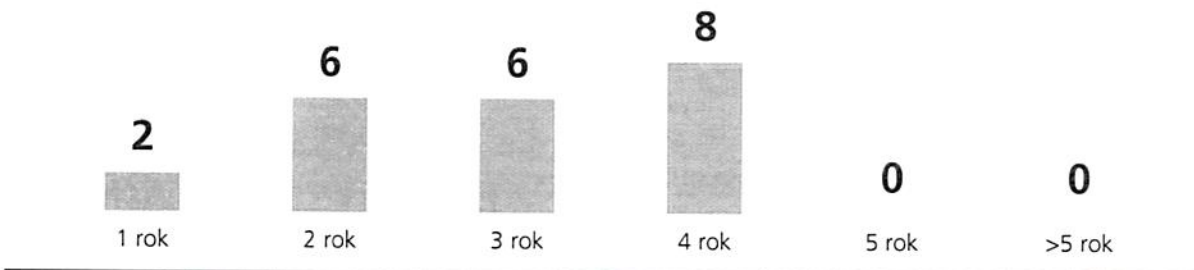
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 622 m<sup>2</sup>, varav 1 622 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Fastighetsskötsel     | NKG Tryggfastighet AB                 |
| Städning              | LBE Städsvce AB                       |
| Kabel TV              | TeliaSonera                           |
| Vatten                | Nacka Vatten och Avfall               |
| Sophämtning           | Nacka Vatten och Avfall               |
| Lägenhetsförteckning  | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |
| Ekonomisk Förvaltning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |
| Snöröjning            | Svensk Markservice                    |
| Trädgårdsskötsel      | Plantera Med Mera i Stockholm         |
| El                    | Nacka Energi/E.O.N                    |

*Handwritten signature and initials.*

### Föreningens ekonomi

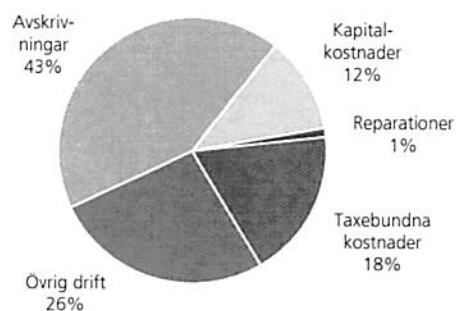
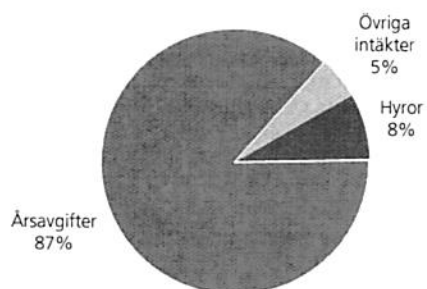
Två lån har under hösten omförhandlats, motsvarande ca två tredjedelar av föreningens lån. I samband med omförhandlingen gjordes en extra amortering på 400.00 kronor.

Avgifterna för parkeringsplatser höjdes den 1 januari 2021 med ca 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>551 133</b>   | <b>730 887</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 376 079        | 1 372 594        |
| Finansiella intäkter                     | 52               | 10               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 5 182            | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 34 985           | 0                |
|                                          | <b>1 416 298</b> | <b>1 372 604</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 698 002          | 656 012          |
| Finansiella kostnader                    | 177 806          | 250 941          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 13 368           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 500 000          | 588 500          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 43 537           |
|                                          | <b>1 375 808</b> | <b>1 552 359</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>591 623</b>   | <b>551 133</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>40 491</b>    | <b>-179 755</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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

sh  
h  
B  
X

Väsentliga händelser under räkenskapsåret  
Fogningarbete på fasad har skett efter anmärkning från tvåårsbesiktning.

Arbetet planeras att avslutas under våren 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2021  | 2020  | 2019   | 2018   |
|------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 738   | 738   | 738    | 738    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 407 | 9 715 | 10 078 | 10 132 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 77    | 82    | 145    | 136    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 63    | 44    | 49     | 47     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 110   | 155   | 160    | 175    |
| Soliditet (%)                            | 79    | 78    | 78     | 78     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -150  | -185  | -294   | -237   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 376 | 1 373 | 1 369  | 1 369  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 622 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 48 660 000                 | 0                        | 0                                                                      | 48 660 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 9 450 000                  | 0                        | 0                                                                      | 9 450 000                  |
| Fond för yttre underhåll       | 444 023                    | 72 990                   | 0                                                                      | 371 033                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>58 554 023</b>          | <b>72 990</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>58 481 033</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>        |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -1 466 567                 | -72 990                  | -184 950                                                               | -1 208 628                 |
| Årets resultat                 | -150 276                   | -150 276                 | 184 950                                                                | -184 950                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 616 844</b>          | <b>-223 266</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 393 577</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>56 937 179</b>          | <b>-150 276</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>57 087 456</b>          |

5. 83  
Hei



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -150 276          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 393 578        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -72 990           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 616 844</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-1 616 844</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2021              | 2020              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 375 827         | 1 372 594         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 252               | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 376 079</b>  | <b>1 372 594</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -633 504          | -533 614          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -59 098           | -117 898          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -5 400            | -4 500            |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -650 600          | -650 600          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 348 602</b> | <b>-1 306 613</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>27 477</b>     | <b>65 981</b>     |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 52                | 10                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -177 806          | -250 941          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-177 754</b>   | <b>-250 931</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-150 276</b>   | <b>-184 950</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-150 276</b>   | <b>-184 950</b>   |

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |           | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |           |                   |                   |
| Byggnader                                     | Not 8, 13 | 71 796 400        | 72 447 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |           | <b>71 796 400</b> | <b>72 447 000</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>71 796 400</b> | <b>72 447 000</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |           |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |           |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |           | 424               | 364               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 9     | 586 434           | 537 817           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 10    | 0                 | 13 368            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |           | <b>586 858</b>    | <b>551 550</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |           |                   |                   |
| Kassa och bank                                |           | 13 315            | 13 315            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |           | <b>13 315</b>     | <b>13 315</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |           | <b>600 173</b>    | <b>564 865</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |           | <b>72 396 573</b> | <b>73 011 865</b> |

5-2  
SB  
XLR

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL                                   |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 58 110 000        | 58 110 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 444 023           | 371 033           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>58 554 023</b> | <b>58 481 033</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                        |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 466 567        | -1 208 628        |
| Årets resultat                                 |           | -150 276          | -184 950          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                  |           | <b>-1 616 844</b> | <b>-1 393 577</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>56 937 179</b> | <b>57 087 456</b> |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER                           |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 15 057 500        | 15 669 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>15 057 500</b> | <b>15 669 000</b> |
| KORTFRISTIGA SKULDER                           |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 200 000           | 88 500            |
| Leverantörsskulder                             |           | 45 201            | 31 606            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 156 693           | 135 303           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>401 894</b>    | <b>255 409</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>72 396 573</b> | <b>73 011 865</b> |

h  
S  
B  
X



## 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 | 2021   | 2020   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2021             | 2020             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 196 234        | 1 196 234        |
| Hyror parkering            | 44 250           | 47 706           |
| Hyror carport              | 65 805           | 64 501           |
| Kabel-TV intäkter          | 66 000           | 62 568           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 570            | 1 577            |
| Öresutjämning              | -32              | 8                |
|                            | <b>1 375 827</b> | <b>1 372 594</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2021       | 2020     |
|-----------------|------------|----------|
| Övriga intäkter | 252        | 0        |
|                 | <b>252</b> | <b>0</b> |

5  
8  
X

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad      | 34 346         | 38 845         |
|              | Fastighetsskötsel beställning      | 3 975          | 5 625          |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 37 375         | 37 375         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 12 841         | 963            |
|              | Snöröjning/sandning                | 70 375         | 8 875          |
|              | Städning entreprenad               | 35 944         | 40 864         |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll      | 30 000         | 0              |
|              | Hissbesiktning                     | 2 775          | 2 700          |
|              | Gård                               | 2 520          | 2 212          |
|              | Serviceavtal                       | 25 060         | 3 040          |
|              | Förbrukningsmateriel               | 199            | 0              |
|              | Teleport/hissanläggning            | 4 369          | 2 869          |
|              | Störningsjour och larm             | 3 000          | 0              |
|              | Brandskydd                         | 0              | 1 819          |
|              |                                    | <b>262 779</b> | <b>145 187</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Lås                                | 0              | 5 246          |
|              | VVS                                | 2 450          | 806            |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 1 075          | 1 126          |
|              | Ventilation                        | 11 941         | 11 850         |
|              | Elinstallationer                   | 0              | 25 301         |
|              | Hiss                               | 516            | 1 250          |
|              |                                    | <b>15 982</b>  | <b>45 579</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                |                |
|              | Entré/trapphus                     | 0              | 12 000         |
|              |                                    | <b>0</b>       | <b>12 000</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                |                |
|              | El                                 | 124 098        | 133 069        |
|              | Vatten                             | 102 031        | 71 012         |
|              | Sophämtning/renhållning            | 51 068         | 36 355         |
|              |                                    | <b>277 197</b> | <b>240 437</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>       |                |                |
|              | Försäkring                         | 22 080         | 18 698         |
|              | Bredband                           | 55 466         | 71 714         |
|              |                                    | <b>77 546</b>  | <b>90 412</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>       | <b>633 504</b> | <b>533 614</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>    |
|--------------|---------------------------------|---------------|----------------|
|              | Medlemsinformation              | 3 000         | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 220           | 211            |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 514           | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 14 000        | 13 250         |
|              | Föreningskostnader              | 382           | 438            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 1 191         | 518            |
|              | Förvaltningsarvode              | 33 917        | 36 256         |
|              | Administration                  | 1 386         | 1 819          |
|              | Konsultarvode                   | 1 988         | 62 906         |
|              | Tidningar facklitteratur        | 2 500         | 2 500          |
|              |                                 | <b>59 098</b> | <b>117 898</b> |

*Handwritten notes:*  
K  
S: B  
Huv.

|               |                                                         |                   |                   |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <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                              | 5 400             | 4 500             |
|               |                                                         | <b>5 400</b>      | <b>4 500</b>      |
| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                                    | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|               | Byggnad                                                 | 650 600           | 650 600           |
|               |                                                         | <b>650 600</b>    | <b>650 600</b>    |
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER</b>                                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | 75 760 000        | 75 760 000        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>75 760 000</b> | <b>75 760 000</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
|               | Vid årets början                                        | -3 313 000        | -2 662 400        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -650 600          | -650 600          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-3 963 600</b> | <b>-3 313 000</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>71 796 400</b> | <b>72 447 000</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 10 700 000        | 10 700 000        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 26 000 000        | 26 000 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 13 800 000        | 13 800 000        |
|               |                                                         | <b>39 800 000</b> | <b>39 800 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                   |                   |
|               | Bostäder                                                | 39 800 000        | 39 800 000        |
|               |                                                         | <b>39 800 000</b> | <b>39 800 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 378 268           | 537 817           |
|               | Fordringar kreditfakturer                               | 8 126             | 0                 |
|               | Räntekonto hos SBC                                      | 200 040           | 0                 |
|               |                                                         | <b>586 434</b>    | <b>537 817</b>    |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|               | Serviceavtal                                            | 0                 | 13 368            |
|               |                                                         | <b>0</b>          | <b>13 368</b>     |

h  
5 8  
10

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 371 033           | 298 043           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 72 990            | 72 990            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>444 023</b>    | <b>371 033</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2021-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 0,740 %                         | 4 857 500                    | 4 957 500                    | 2024-11-25                       |
|               | Swedbank                                       | 0,590 %                         | 5 500 000                    | 5 900 000                    | 2024-09-25                       |
|               | Swedbank                                       | 0,930 %                         | 4 900 000                    | 4 900 000                    | 2025-09-25                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>15 257 500</b>            | <b>15 757 500</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -200 000                     | -88 500                      |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>15 057 500</b>            | <b>15 669 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 257 500 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.

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 17 700 000        | 17 700 000        |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                                   | 42 344            | 17 239            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 114 349           | 118 064           |
|               |                                                         | <b>156 693</b>    | <b>135 303</b>    |

| <b>Not 15</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|---------------|----------------------------------------------|

Inköp av 12 st laddningsplatser för bilar planeras att installeras under första kvartalet 2022.

h  
y  
S  
ju'

---

## Styrelsens underskrifter

---

Nacka den 28/4 2022



Hans Wilhelmsson  
Ordförande



Stefan Berg  
Ledamot



Joakim Danzer  
Ledamot



Sten Ulf Jakobsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

23/5

2022

KPMG AB



Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor



## 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 Bostadsrättsföreningen Lobelian för år 2021 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 förtlöpande 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.

Stockholm den 23 maj 2022



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lobelian, org. nr 769626-8932

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lobelian för år 2021.

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 2021 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.