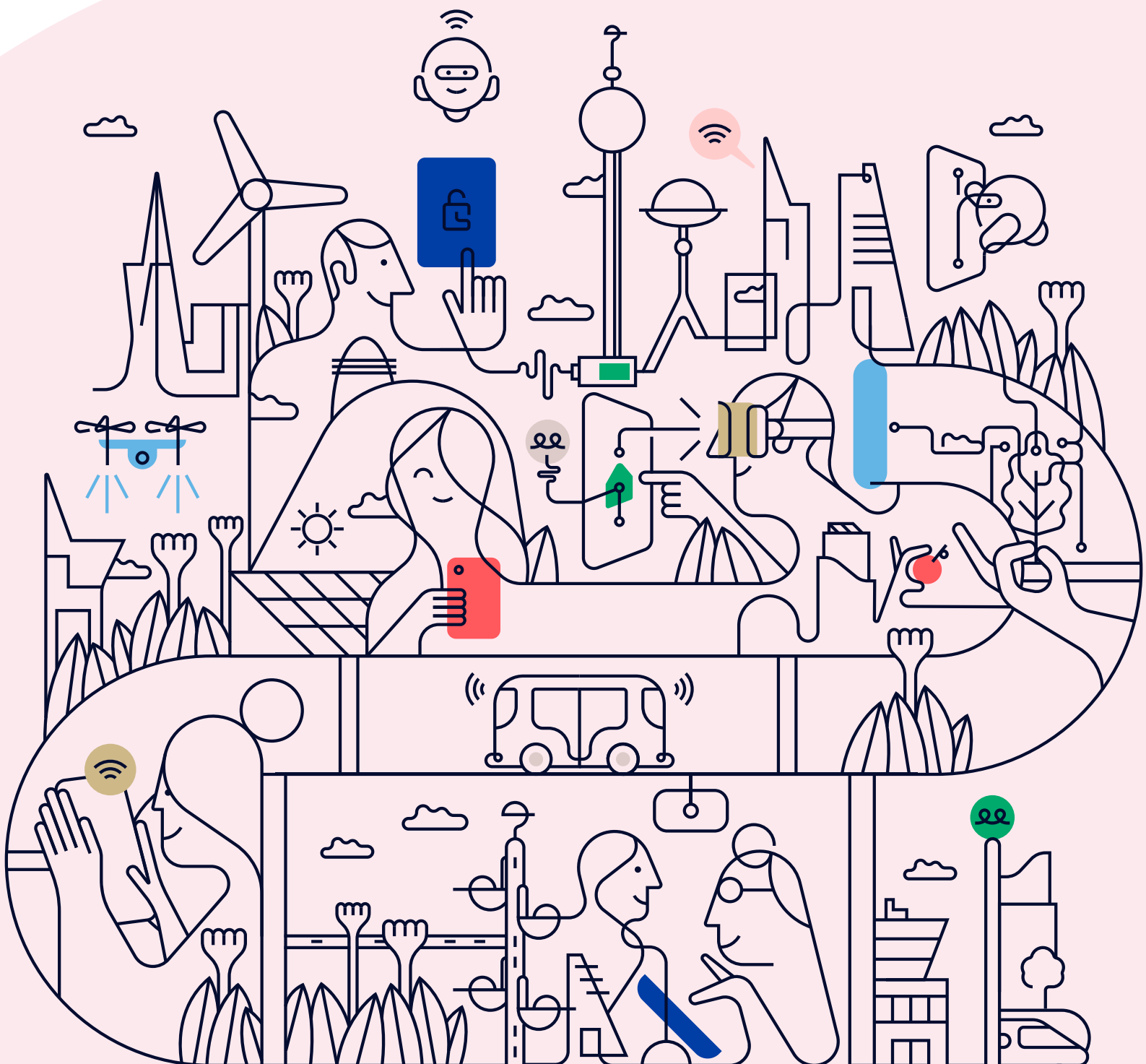




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lobelian

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-06 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
Nacka Älta 35:326	2014	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 622 kvm. Byggnadernas totalyta är 1622 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Åke Wilhelmsson	Ordförande
Lisa Karolina Södergren	Styrelseledamot
Stefan Anders Kenneth Berg	Styrelseledamot
Håkan Persson	Suppleant
Nina Andrea Hjältn	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny röklucka installerad i 32an.
Kontroll/byte av tättningslist till lägenhetsdörrar.
Byte av kondensor till kompressor bergvärme i 34an.
Ny nöds skyltning till förrådsdelen.
OVK.
Montering av fasta stegar för åtkomst till tak ovanför fyrorna.
- 2023** ● Komplettering av takluckor på vindarna för lättare öppning.
Byte till LED-armaturer i trapphus.
Uppgradering av nödtelefon för hissar till 4G.
Rengöring av sopkärl sker årligen.

2015-2024 ● OVK samt stamspolning.

Planerade underhåll

2025 ● Ta fram underlag för hushållsnära sopinsamling.

Avtal med leverantörer

ADB Fastighetsservice	Snöröjning
BK Fastighetsservice	Fastighetsservice
Telia	Kabel TV
Nacka Energi/Skellefteå Elhandel	El
Nacka Vatten och Avfall	Vatten och sophämtning
Plantera Med Mera i Stockholm	Trädgårdsskötsel
David Walman	Revision
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk Förvaltning
ADB Fastighetsservice	Städning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 4 %. Under 2024 omförhandlades två lån. Ett med rörlig ränta och ett på två år. 700.000 kr amorterades under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 592 305	1 469 188	1 383 016	1 375 827
Resultat efter fin. poster	-188 483	-153 360	-133 182	-150 276
Soliditet (%)	80	79	79	79
Yttre fond	570 666	647 202	517 013	444 023
Taxeringsvärde	54 000 000	54 000 000	54 000 000	39 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	905	822	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	88,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 728	9 160	9 283	9 407
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 728	9 160	9 283	9 407
Sparande per kvm totalyta, kr	320	397	323	308
Elkostnad per kvm totalyta, kr	138	124	102	77
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	87	70	58	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	194	160	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,10	0,75	-	-
Räntekänslighet (%)	9,65	11,14	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Kassaflödet generar ett överskott i enlighet med den 50 åriga underhållsplanen. Eventuella ytterligare likvid behov planeras att täckas med avgiftshöjningar och/eller lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	48 660 000	-	-	48 660 000
Upplåtelseavgifter	9 450 000	-	-	9 450 000
Fond, yttre underhåll	647 202	-137 636	61 100	570 666
Balanserat resultat	-1 953 205	-15 724	-61 100	-2 030 029
Årets resultat	-153 360	153 360	-188 483	-188 483
Eget kapital	56 650 637	0	-188 483	56 462 154

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 968 929
Årets resultat	-188 483
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 100
Totalt	-2 218 512

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	49 270
Balanseras i ny räkning	-2 169 242

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 592 305	1 469 188
Övriga rörelseintäkter	3	0	42 688
Summa rörelseintäkter		1 592 305	1 511 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-878 956	-785 382
Övriga externa kostnader	9	-90 388	-110 021
Personalkostnader	10	-12 716	-12 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-658 212	-659 689
Summa rörelsekostnader		-1 640 271	-1 567 809
RÖRELSERESULTAT		-47 966	-55 933
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 484	14 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-160 001	-111 442
Summa finansiella poster		-140 517	-97 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-188 483	-153 360
ÅRETS RESULTAT		-188 483	-153 360

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	69 897 185	70 555 397
Summa materiella anläggningstillgångar		69 897 185	70 555 397
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 897 185	70 555 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 070
Övriga fordringar	13	833	1 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	81 238	0
Summa kortfristiga fordringar		82 071	13 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		83 933	82 351
SBC klientmedel i SHB		883 969	1 062 530
Summa kassa och bank		967 903	1 144 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 049 974	1 158 490
SUMMA TILLGÅNGAR		70 947 159	71 713 887

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 110 000	58 110 000
Fond för yttre underhåll		570 666	647 202
Summa bundet eget kapital		58 680 666	58 757 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 030 029	-1 953 205
Årets resultat		-188 483	-153 360
Summa fritt eget kapital		-2 218 512	-2 106 565
SUMMA EGET KAPITAL		56 462 154	56 650 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 457 500	4 600 000
Summa långfristiga skulder		4 457 500	4 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 700 000	10 257 500
Leverantörsskulder		122 361	58 359
Övriga kortfristiga skulder		5 715	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	199 429	147 392
Summa kortfristiga skulder		10 027 505	10 463 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 947 159	71 713 887

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-47 966	-55 933
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	658 212	659 689
	610 246	603 756
Erhållen ränta	19 484	14 015
Erlagd ränta	-156 180	-111 672
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 550	506 099
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 462	14 421
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	117 934	-31 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	523 022	488 690
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	25 349
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	25 349
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-176 978	314 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 144 881	830 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	967 903	1 144 881

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lobelian har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 - 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 394 855	1 267 992
Hysesintäkter p-plats	45 750	47 874
Hyror carport	69 120	71 948
Intäkter kabel-TV	66 000	66 000
Elintäkter laddstolpe moms	13 527	10 998
Påminnelseavgift	180	120
Dröjsmålsränta	0	55
Pantsättningsavgift	573	1 575
Överlåtelseavgift	2 006	2 626
Administrativ avgift	294	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 592 305	1 469 188

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	42 627
Övriga intäkter	0	61
Summa	0	42 688

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	31 096	30 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 946	21 145
Fastighetsskötsel gård enl avtal	42 498	43 216
Städning enligt avtal	36 520	59 813
Städning utöver avtal	7 597	0
Hissbesiktning	3 150	3 000
Brandskydd	4 712	0
Gårdkostnader	23 614	8 317
Gemensamma utrymmen	0	5 090
Sophantering	6 798	5 754
Snöröjning/sandning	39 763	0
Serviceavtal	130	11 936
Förbrukningsmaterial	6 375	2 138
Summa	224 199	190 408

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	13 950	0
Vind	0	18 125
VVS	18 399	625
Värmeanläggning/undercentral	64 551	0
Elinstallationer	5 638	0
Hissar	0	1
Garage/parkering	3 125	0
Vattenskada	27 938	0
Summa	133 601	18 751

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Installationer	22 950	0
Elinstallationer	0	107 057
Hiss	0	30 579
Fasader	26 320	0
Summa	49 270	137 636

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	223 588	200 450
Vatten	141 256	114 019
Sophämtning/renhållning	34 754	35 342
Summa	399 598	349 811

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	8 696	25 185
Bredband	63 592	63 592
Summa	72 288	88 777

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	295
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	0	616
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	364	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	503	0
Fritids och trivselkostnader	1 153	1 506
Föreningskostnader	2 527	9 517
Förvaltningsarvode enl avtal	41 781	40 796
Överlåtelsekostnad	2 744	1 838
Pantsättningskostnad	860	2 364
Administration	1 591	3 214
Konsultkostnader	6 875	0
Tidningar och facklitteratur	739	2 500
Summa	90 388	110 021

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	2 716	2 716
Summa	12 716	12 716

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	160 001	111 442
Summa	160 001	111 442

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 836 046	75 861 395
Årets inköp	0	-25 349
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 836 046	75 836 046
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 280 649	-4 620 960
Årets avskrivning	-658 212	-659 689
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 938 861	-5 280 649
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 897 185	70 555 397
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 700 000</i>	<i>10 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
Summa	54 000 000	54 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	51	0
Momsavräkning	782	1
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 538
Summa	833	1 539

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	59 731	0
Förutbet städ	1 898	0
Förutbet försäkr premier	17 397	0
Upplupna intäkter	2 212	0
Summa	81 238	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,15 %	5 000 000	5 500 000
Swedbank	2025-09-25	0,93 %	4 600 000	4 700 000
Swedbank	2026-11-25	2,64 %	4 557 500	4 657 500
Summa			14 157 500	14 857 500
Varav kortfristig del			9 700 000	10 257 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 157 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	21 328	0
Uppl kostn räntor	20 310	16 489
Uppl kostn vatten	7 095	0
Förutbet hyror/avgifter	150 696	130 903
Summa	199 429	147 392

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 700 000	17 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Hans Åke Wilhelmsson
Ordförande

Lisa Karolina Södergren
Styrelse

Stefan Anders Kenneth Berg
Styrelse

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 10:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 16:59

DOCUMENT ID:

B1IPRmOa61I

ENVELOPE ID:

SJwAm_Tayg-B1IPRmOa61I

DOCUMENT NAME:

Brf Lobelian, 769626-8932 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Åke Wilhelmsson hasse.wilhelmsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2025 16:13 06.04.2025 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.63.27
2. Lisa Karolina Södergren lisa.karolina.sodergren@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2025 17:14 06.04.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.134.162
3. STEFAN ANDERS KENNETH BERG sfb@consultron.com	Signed Authenticated	06.04.2025 19:30 04.04.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.134.41
4. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	07.04.2025 10:42 07.04.2025 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lobelian
769626-8932**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lobelian för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lobelian för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 10:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.04.2025 16:59

DOCUMENT ID:

Sku070a6kg

ENVELOPE ID:

ByLRX_661e-Sku070a6kg

DOCUMENT NAME:

rb Lobelian.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	07.04.2025 10:42	eID	Swedish BankID
david.walman@ravisor.se	Authenticated	07.04.2025 10:42	Low	IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed