



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lobelian

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 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.

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Nacka Älta 35:326	2014	Nacka

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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 1 622 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Åke Wilhelmsson	Ordförande
Joakim Danzer	Styrelseledamot
Stefan Berg	Styrelseledamot
Håkan Persson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Rävisor AB Extern revisor Sverker Carlsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2015-2024** ● OVK samt stamspolning.
- 2022** ● Laddboxar installerade på 12 platser
- 2023** ● Komplettering av takluckor på vindarna för lättare öppning.
Byte till LED-armaturer i trapphus.
Uppgradering av nödtelefon för hissar till 4G.
Årlig rengöring av sopkärl inleds
- 2024** ● Ny röklucka installerad i 32an.
Kontroll/byte av tätninglist till lägenhetsdörrar.
Byte av kondensor till kompressor bergvärme i 34an.
Ny nödskytning till förrådsdelen.
OVK.
Montering av fasta stegar för åtkomst till tak ovanför fyrorna.
- 2025** ● Laddboxar installerade på resterande 10 platser

Planerade underhåll

- 2026** ● Omfogning av brister i fasaden
Stamspolning
Ta fram underlag för hushållsnära sopinsamling.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från den 1 januari 2025 höjdes avgifterna med 4%. Ett lån omförhandlades med en löptid av tre år. Avskrivningar sker i bokslutet enligt K3 reglerna.

Övriga uppgifter

Under året kompletterades alla parkeringsplatser med laddningsstationer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 684 090	1 592 305	1 469 188	1 383 016
Resultat efter fin. poster	-457 375	-188 483	-153 360	-133 182
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	582 496	570 666	647 202	517 013
Taxeringsvärde	49 726 000	54 000 000	54 000 000	54 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	935	905	822	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	92,2	88,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 420	8 728	9 160	9 283
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 420	8 728	9 160	9 283
Sparande / kvm totalyta, kr	308	320	397	323
Elkostnad / kvm totalyta, kr	142	138	124	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	88	87	70	58
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	225	194	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	1,10	0,75	-
Räntekänslighet (%)	9,00	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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året övergått från K2 till K3. Detta har medfört ökade avskrivningar och därmed ett lägre redovisat resultat utan påverkan på föreningens likviditet eller ekonomi i övrigt.

Eventuellt ytterligare behov av likviditet planeras att täckas med avgiftshöjningar och/eller lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 660 000	-	-	48 660 000
Upplåtelseavgifter	9 450 000	-	-	9 450 000
Fond, yttre underhåll	570 666	-49 270	61 100	582 496
Balanserat resultat	-2 030 029	-139 213	-61 100	-2 230 342
Årets resultat	-188 483	188 483	-457 375	-457 375
Eget kapital	56 462 154	0	-457 375	56 004 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 169 242
Årets resultat	-457 375
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-61 100
Totalt	-2 687 718

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	25 342
Balanseras i ny räkning	-2 662 376

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 684 090	1 592 305
Summa rörelseintäkter		1 684 090	1 592 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-792 400	-878 956
Övriga externa kostnader	8	-85 779	-90 388
Personalkostnader	9	-10 091	-12 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-932 004	-658 212
Summa rörelsekostnader		-1 820 274	-1 640 271
RÖRELSERESULTAT		-136 184	-47 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 661	19 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-326 853	-160 001
Summa finansiella poster		-321 192	-140 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-457 375	-188 483
ÅRETS RESULTAT		-457 375	-188 483

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	68 966 645	69 897 185
Maskiner och inventarier	12	86 343	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 052 988	69 897 185
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 052 988	69 897 185
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 116	0
Övriga fordringar	13	861 810	884 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 068	81 238
Summa kortfristiga fordringar		962 994	966 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 314	83 933
Summa kassa och bank		14 314	83 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		977 309	1 049 974
SUMMA TILLGÅNGAR		70 030 297	70 947 159

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 110 000	58 110 000
Fond för yttre underhåll		582 496	570 666
Summa bundet eget kapital		58 692 496	58 680 666
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 230 342	-2 030 029
Årets resultat		-457 375	-188 483
Summa ansamlad förlust		-2 687 718	-2 218 512
SUMMA EGET KAPITAL		56 004 778	56 462 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 100 000	4 457 500
Summa långfristiga skulder		4 100 000	4 457 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 557 500	9 700 000
Leverantörsskulder		144 692	121 236
Skatteskulder		7 260	0
Övriga kortfristiga skulder		4 489	6 840
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	211 578	199 429
Summa kortfristiga skulder		9 925 519	10 027 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 030 297	70 947 159

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-136 184	-47 966
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	932 004	658 212
	795 820	610 246
Erhållen ränta	5 661	19 484
Erlagd ränta	-334 387	-156 180
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	467 095	473 550
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 168	-68 462
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 047	117 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	490 974	523 022
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87 807	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 807	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96 833	-176 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	967 903	1 144 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	871 070	967 903

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lobelian är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

El	2,27 - 10,00 %
Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,82 %
Fasader	3,03 %
Balkonger	3,03 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,27 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Ventilation	4,55 %
Hissar	3,64 %
Installationer	10,00 %

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. 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 450 676	1 394 855
Hysesintäkter p-plats	50 475	45 750
Hyror carport	75 655	69 120
Intäkter kabel-TV	66 000	66 000
Elintäkter laddstolpe moms	32 057	13 527
Påminnelseavgift	60	180
Pantsättningsavgift	4 410	573
Överlåtelseavgift	4 116	2 006
Administrativ avgift	637	294
Öres- och kronutjämning	4	1
Summa	1 684 090	1 592 305

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	31 756	31 096
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 724	21 946
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 746	42 498
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 516	0
Städning enligt avtal	28 781	36 520
Städning utöver avtal	0	7 597
Besiktningar	16 800	0
Hissbesiktning	3 275	3 150
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	39 500	0
Brandskydd	12 082	4 712
Myndighetstillsyn	4 039	0
Gårdkostnader	6 840	23 614
Sophantering	0	6 798
Snöröjning/sandning	43 914	39 763
Serviceavtal	12 750	130
Serviceavtal, hissar	93	0
Förbrukningsmaterial	0	6 375
Summa	256 816	224 199

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	13 950
Sophantering/återvinning	1 678	0
VVS	0	18 399
Värmeanläggning/undercentral	0	64 551
Elinstallationer	3 364	5 638
Hissar	3 844	0
Garage/parkering	0	3 125
Vattenskada	0	27 938
Summa	8 886	133 601

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	22 950
Ventilation	25 342	0
Fasader	0	26 320
Summa	25 342	49 270

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	230 823	223 588
Vatten	142 121	141 256
Sophämtning/renhållning	36 712	34 754
Summa	409 656	399 598

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	26 441	8 696
Kabel-TV	16 987	0
Bredband	41 013	63 592
Fastighetsskatt	7 260	0
Summa	91 701	72 288

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	177	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	364
Revisionsarvoden extern revisor	14 675	31 250
Styrelseomkostnader	219	503
Fritids och trivselkostnader	2 080	1 153
Föreningskostnader	2 280	2 527
Förvaltningsarvode enl avtal	43 222	41 781
Överlåtelsekostnad	2 058	2 744
Pantsättningskostnad	8 526	860
Administration	1 717	1 591
Konsultkostnader	5 619	6 875
Tidningar och facklitteratur	4 099	739
Summa	85 779	90 388

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	8 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	2 091	2 716
Summa	10 091	12 716

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	326 618	160 001
Kostnadsränta skatter och avgifter	235	0
Summa	326 853	160 001

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 836 046	75 836 046
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 836 046	75 836 046
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 938 861	-5 280 649
Årets avskrivning	-930 540	-658 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 869 401	-5 938 861
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 966 645	69 897 185
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 700 000</i>	<i>10 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 505 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	10 221 000	16 000 000
Summa	49 726 000	54 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	87 807	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 807	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 464	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 464	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 343	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	604	51
Momsavräkning	0	782
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 451	0
Transaktionskonto	232 598	132 119
Borgo räntekonto	624 157	751 851
Summa	861 810	884 802

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	60 049	59 731
Förutbet städ	2 541	1 898
Förutbet försäkr premier	18 093	17 397
Förutbet kabel-TV	1 545	0
Förutbet bredband	3 755	0
Upplupna intäkter	8 085	2 212
Summa	94 068	81 238

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,45 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2028-09-25	2,77 %	4 200 000	4 600 000
Swedbank	2026-11-25	2,64 %	4 457 500	4 557 500
Summa			13 657 500	14 157 500
Varav kortfristig del			9 557 500	9 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 657 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	185	0
Uppl kostn el	23 752	21 328
Uppl kostn räntor	12 776	20 310
Uppl kostn vatten	12 960	7 095
Uppl kostnad Sophämtning	2 306	0
Förutbet hyror/avgifter	159 599	150 696
Summa	211 578	199 429

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 700 000	17 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från den 1 januari 2026 höjs avgifterna med 6 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Nacka

Hans Åke Wilhelmsson
Ordförande

Joakim Danzer
Styrelseledamot

Stefan Berg
Styrelseledamot

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

Sverker Carlsson
Rävisor AB
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 17:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 12:32

DOCUMENT ID:

SyaQe4k1Gx

ENVELOPE ID:

rylh7eEyyMe-SyaQe4k1Gx

DOCUMENT NAME:

Brf Lobelian, 769626-8932 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

456f73f000ed6fe0c3bfb059754f9906a234ab13fd85618
ef5edea1e7f483707f6827043537a340b1e47ea3bcbd93
946a98c364826e834b7690a3dd9f4771142

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Åke Wilhelmsson hasse.wilhelmsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:47 11.05.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. STEFAN BERG sfb@consultron.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:46 11.05.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.11.131
3. JOAKIM DANZER joakim_danzer@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:39 11.05.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.210
4. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:20 11.05.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 **Brf Lobelian** för år 2025.

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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 2025-12-31 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 **Brf Lobelian**, för år 2025.

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 17:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 11.05.2026 12:32

DOCUMENT ID:

BygT7e4JJzl

ENVELOPE ID:

BJf3XIE1kMx-BygT7e4JJzl

DOCUMENT NAME:

RB Lobelian.pdf

2 pages

SHA-512:

6db264f5247ac463e3efb46258476232616872630cd002
dfd8be4d9438d435c7d881f4aa8e6b8f327b8bb9eff41ce
e055ee91f60b33856ffa63844ceebec6844

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	Signed Authenticated	11.05.2026 17:20 11.05.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

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

Attachments

No attachments related to this 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



PAES
sealed