

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Lobelia  
Org nr: 769637–9234



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Lobelia får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-15.

Föreningen har sitt säte i Mölndal kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 121% till 185%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 484 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 019 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kummeln 5 i Mölndals kommun. På fastigheten finns en byggnad med 60 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2021. Fastighetens adress är Broslättgatan 27-29 i Mölndal. Inflyttning gjordes i början av 2022.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	33
3 rum och kök	10

Total tomtarea 990 m<sup>2</sup>





## Bostäder bostadsrätt

Total bostadsarea	3 264 m <sup>2</sup>
<b>Garage*, totalt</b>	<b>1 094 m<sup>2</sup></b>
Garagearea, östra kvarteret	660 m <sup>2</sup>
Garagearea, västra kvarteret	434 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	115 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	115 000 000 kr

\*Föreningen disponerar garageplatser i två garage som är inrättade som gemensamhetsanläggningar och finns under fastigheten samt i grannkvarteret ("östra kvarteret"). Hyra av garageplats sker via Mölndals Parkerings AB (MPAB) och gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Kummelns samfällighetsförening.

## Förvaltning och medlemskap i intresseförening

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:2 (GA:2) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grundläggning och stomme, passagen mellan kvarteren samt gården inom Kummeln 2. I gemensamhetsanläggningen GA:2 ingår tre fastigheter. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage för boendeparkering. I gemensamhetsanläggningen GA:3 fastigheterna Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme i Kummeln 1. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 20/143-delar (14%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av hiss och trapphus. I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår fastigheterna Kummeln 1 - 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 31/100-delar (31%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:12 (GA:12) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård med belysning, avvattningsystem, gemensamhetslokal, förråd, trappor mm. I gemensamhetsanläggningen GA:12 ingår fastigheterna Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 3283/9792-delar (33,53%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:13 (GA:13) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage, garageport, ramp mm. I gemensamhetsanläggningen GA:13 ingår fastigheterna Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas via Kummelns samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 14/38-delar (36,8 %) av driftskostnaderna.



Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:14 (GA:14) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av vatten- och avloppsledning mm. I gemensamhetsanläggningen GA:14 ingår fastigheterna Kummeln 2 och Kummeln 5. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 5100/7233-delar (70,5%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:15 (GA:15) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av miljörum och undercentral. I gemensamhetsanläggningen GA:15 ingår fastigheterna Kummeln 2 och Kummeln 5. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 5100/10064-delar (50,7%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Mölndal Kummeln GA:16 (GA:16) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av dagvattenledning för avvattning av tak. I gemensamhetsanläggningen GA:16 ingår fastigheterna Kummeln 2, Kummeln 5 och Kummeln 6. För anläggningen upplåts utrymme inom deltagande fastigheter samt inom Mölndal Åby 1 :88 och Åby 1 :90. Anläggningen kommer att förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 70/155-delar (45,6 %) av driftskostnaderna.

Föreningen ingår i Kummelns samfällighetsförening tillsammans med Rikbyggen Bostadsrättsföreningarna Grandalia, Tigeröga, Petunia och Browallia samt Bonum Bostadsrättsförening Rosenrot. Samfällighetsföreningen förvaltar GA3, GA4, GA12 och GA13.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen är senast uppdaterad 2024-08-20.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 414 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 433 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 226 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 23 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 342 tkr (105 kr/m<sup>2</sup>), vilket är den rekommenderade nivån enligt underhållsplanen.

#### Reparationer/Underhåll under året

- Garantiåtgärder som resultat av 2-årsbesiktning.
- Reparerat stormskadade balkongavdelare
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

#### Förbättringsarbete under året

- Förstärkt skalskydd, utrustat utsatta dörrar med brytskydd.

#### Enligt underhållsplan:

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart tredje år





Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Selin	Ordförande	2026
Agneta Johansson	Sekreterare	2025
Erik Wiberg	Ledamot	2025
Emma Lundin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Svensson	Suppleant	2025
Emma Gamnis	Suppleant	2026
Niklas Lindström	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Dino Dautbegovic	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Pettersson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jasmina Josic	2025
Marianne Martinsson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigare har anskaffningskostnaden för de två garagen där föreningen har sina garageplatser varit bokförd och skrivits av i Kummelns samfällighetsförening som förvaltare av de två gemensamhetsanläggningarna. Förnyad bedömning har gjorts som innebär att anskaffningskostnaden för garagen ska vara bokförd och avskrivning göras i de bostadsrättsföreningar som äger fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningarna (se tidigare beskrivning om gemensamhetsanläggningarna GA:3 och GA:13 och Kummelns samfällighetsförening). Detta innebär att föreningens andel av anskaffningskostnaden för de två garagen lagts till i föreningens anläggningstillgångar och avskrivning gjorts. Finansieringen av garagen har gjorts med lån i Kummelns samfällighetsförening och föreningen betalar sedan tidigare sin andel av räntan och amorteringen på dessa lån. När föreningens anskaffningskostnad för garagen nu flyttas över till föreningen bokförs även föreningens andel av finansieringen som en långfristig skuld i balansräkningen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 25%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 116 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.





## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 3 årsöversikt (byggnad uppförd 2021)

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	3 969	3 233	2 883
Resultat efter finansiella poster*	-465	-440	-866
Resultat exkl avskrivningar	1 019	987	561
Balansomslutning	195 232	189 696	190 507
Soliditet %*	76	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 205	966	862
Driftkostnader kr/kvm	366	254	298
Energikostnad kr/kvm*	158	146	154
Underhållsfond kr/kvm	241	146	40
Reservering till underhållsfond kr/kvm	105	106	40
Sparande kr/kvm*	322	302	172
Ränta kr/kvm	325	266	153
Skuldsättning lån i bank kr/kvm*	11 897	12 019	12 142
Skuldsättning lån i bank kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 897	12 019	12 142
Räntekänslighet (lån i bank) %*	9,90	12,4	14,1
Skuldsättning kort- och långfristiga skulder not 16-17), kr/kvm bostadsarea och garagearea (fr o m 2024)**	10 522		

\* obligatoriska nyckeltal

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

\*\*Beräkning av nyckeltal ovan är gjord enligt kvm för bostadsarean, förutom i nyckeltalet som avser skuldsättning kort- och långfristiga skulder (not 16 och 17) där även kvm för föreningens andel av garagearean ingår i beräkningen. Nyckeltalet för skuldsättning långfristiga skulder har lagts till från och med 2024 på grund av förändringen som beskrivs under rubriken väsentliga händelser under året och avser både skulder till bank och till Kummelns samfällighetsföreningen. Föreningen minskar sina skulder genom betalning till amortering.

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.



### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar. I resultatet ingår avskrivningar med 1 484 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 019 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen visar i år ett positivt kassaflöde på 540 tkr.

Föreningens sparande, se nyckeltal ovan, ligger på en nivå över angivet behov i föreningens underhållsplan och har därmed en god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden för föreningens underhåll.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	151 070 000	478 000	-1 343 584	-440 447
Disposition enl. årsstämlobeslut			-440 447	440 447
Justering, avskrivning garage t o m 2023-12-31			-435 524	
Reservering underhållsfond		342 000	-342 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 906	31 906	
Årets resultat				-464 818
Vid årets slut	151 070 000	788 094	-2 529 649	-464 818

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 219 555
Årets resultat	-464 818
Årets fondreservering enligt stadgarna	-342 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 906
<b>Summa</b>	<b>-2 994 467</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 994 467

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 969 106	3 233 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361	48 399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 969 467</b>	<b>3 281 832</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 196 177	-828 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-580 873	-526 769
Personalkostnader	Not 6	-116 580	-74 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 483 577	-1 426 513
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 377 207</b>	<b>-2 856 451</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>592 260</b>	<b>425 381</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 326	780
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 404	-867 208
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 057 078</b>	<b>-865 828</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-464 818</b>	<b>-440 447</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-464 818</b>	<b>-440 447</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	193 510 005	188 146 975
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>193 510 005</b>	<b>188 146 975</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga andelar	Not 11	0	188 810
Andra långfristiga fordringar	Not 12	30 000	30 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 000</b>	<b>218 810</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>193 540 005</b>	<b>188 365 785</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	823
Övriga fordringar	Not 13	5 606	230 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	204 955	133 729
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 560</b>	<b>364 729</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 481 834	965 412
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 481 834</b>	<b>965 412</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 692 395</b>	<b>1 330 141</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>195 232 400</b>	<b>189 695 926</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	151 070 000	151 070 000	
Fond för yttre underhåll	788 094	478 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>151 858 094</b>	<b>151 548 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 529 649	-1 343 584	
Årets resultat	-464 818	-440 447	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 994 467</b>	<b>-1 784 031</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>148 863 627</b>	<b>149 763 969</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 621 750	38 831 925
Övriga långfristiga skulder	Not 17	7 024 462	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 646 212</b>	<b>38 831 925</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 210 175	399 300
Leverantörsskulder		118 551	108 478
Övriga skulder	Not 18	8 629	198 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	385 205	393 835
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 722 560</b>	<b>1 100 032</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>195 232 400</b>	<b>189 695 926</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	592 260	425 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 483 577	1 426 513
	<b>2 075 837</b>	<b>1 851 894</b>
Erhållen ränta	3 326	1 380
Erlagd ränta	-1 063 390	-863 141
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 015 773</b>	<b>990 133</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	159 046	-147 082
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-190 238	24 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>984 581</b>	<b>868 027</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Finansiell anläggningstillgång (andelar Kummelns samfällighetsförening), om klassificering till amortering på skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	188 810	-188 810
Investering i anläggningstillgång (garage)	-7 282 131	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 093 321</b>	<b>-188 810</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån i bank	-399 300	-399 300
Skuld till Kummelns samfällighetsförening (garage)	7 282 131	0
Tidigare års amortering skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	-188 810	0
Amortering skuld Kummelns samfällighetsförening (garage)	-68 859	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 625 162</b>	<b>-399 300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	516 422	279 917
Likvida medel vid årets början	965 412	685 495
Likvida medel vid årets slut	<b>1 481 834</b>	<b>965 412</b>





# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Garage	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 643 991	2 952 935
Vattenavgifter	112 831	76 467
Elavgifter	176 026	124 805
Övriga lokalintäkter (debiteras fr o m 2024 av Kummelns samfällighetsförening	0	17 300
Övriga ersättningar och sidointäkter	36 258	61 926
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 969 106</b>	<b>3 233 433</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	48 219
Övriga rörelseintäkter	361	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>361</b>	<b>48 399</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-31 906	0
Reparationer	-57 342	-41 061
Samfällighetsavgifter	-342 819	-48 413
Försäkringspremier	-67 027	-56 606
Återbäring från Riksbyggen	500	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 250	-43 214
Serviceavtal	-13 681	-13 174
Obligatoriska besiktningar	-20 248	-20 093
Snö- och halkbekämpning	-8 800	-1 375
Förbrukningsmaterial	-2 662	-3 993
Fordons- och maskinkostnader	-13 828	-5 845
Vatten	-74 959	-66 797
Fastighetsel	-175 059	-222 432
Uppvärmning	-266 001	-188 128
Sophantering och återvinning	-89 095	-112 642
Förvaltningsarvode drift	0	-8 771
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 196 177</b>	<b>-828 943</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Fritidsmedel	-2 300	-3 351
Förvaltningsarvode administration	-485 055	-464 277
Arvode, yrkesrevisorer	-26 250	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-25 134	-17 675
Kreditupplysningar	-4 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 364	-15 750
Kontorsmateriel	-1 922	-138
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-27	-31
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-3 666	-3 147
Övriga externa kostnader	-881	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-580 873</b>	<b>-526 769</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-90 410	-49 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-718	-9 425
Övriga kostnadsersättningar	0	-485
Sociala kostnader	-25 452	-15 317
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-116 580</b>	<b>-74 227</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 426 513	-1 426 513
Avskrivningar Garage	-57 065	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 483 577</b>	<b>-1 426 513</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	0	600
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>600</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 784	508
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	22
Övriga ränteintäkter	478	250
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 326</b>	<b>780</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	171 250 000	171 250 000
Mark	19 750 000	19 750 000
	<b>191 000 000</b>	<b>191 000 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Garage (andel i gemensamhetsanläggning GA:3 och GA:13)	7 282 131	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>198 282 131</b>	<b>191 000 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 853 025	-1 426 513
Garage, avskrivningar tidigare gjorda i Kummelns samfällighetsförening. Fr o m 2024 garage del i föreningens anläggningstillgångar	-435 524	0
	<b>-3 288 549</b>	<b>-1 426 513</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 426 513	-1 426 513
Årets avskrivning garage	-57 065	0
	<b>-1 483 577</b>	<b>-1 426 513</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-4 772 127**      **-2 853 025****Restvärde enligt plan vid årets slut****193 510 005**      **188 146 975****Varav**

Byggnader	166 970 462	168 396 975
Garage	6 789 543	0
Mark	19 750 000	19 750 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	115 000 000	115 000 000
----------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde****115 000 000**      **115 000 000***varav byggnader*      *83 000 000*      *83 000 000**varav mark*      *32 000 000*      *32 000 000*

**Not 11 Andra långfristiga andelar**

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Kummelns samfällighetsförening (amortering). Justeras mot andel garage och som lång och kort del av Kummelns låneskuld, se not 17 och 18)	0	188 810
<b>Summa andra långfristiga andelar</b>	<b>0</b>	<b>188 810</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
60 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	30 000	30 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	728	48 469
Andra kortfristiga fordringar (årets avräkning Kummelns samfällighetsförening)	4 878	181 708
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 606</b>	<b>230 177</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 070	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 955	121 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 930	12 465
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>204 955</b>	<b>133 729</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 002 784	0
Transaktionskonto	479 050	965 412
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 481 834</b>	<b>965 412</b>



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	38 831 925	39 231 225
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 810 875	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-399 300	-399 300
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 621 750</b>	<b>38 831 925</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	1,91%	2025-03-31	13 077 075,00	0,00	133 100,00	12 943 975,00
DANSKE BANK	4,09%	2026-06-30	13 077 075,00	0,00	133 100,00	12 943 975,00
DANSKE BANK	2,14%	2027-03-31	13 077 075,00	0,00	133 100,00	12 943 975,00
<b>Summa</b>			<b>39 231 225,00</b>	<b>0,00</b>	<b>399 300,00</b>	<b>38 831 925,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar lån 12 943 975 kr (12 943 975 – 133 100=12 810 875 kr) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Övriga långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder (skuld till Kummelns samfällighetsförening)	7 024 462	0
<b>Övriga långfristiga skulder</b>	<b>7 024 462</b>	<b>0</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder (kortfristig skuld till Kummelns samfällighetsförening)	0	188 810
Skuld för moms	8 629	9 609
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 629</b>	<b>198 419</b>





**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 824	11 756
Upplupna räntekostnader	2 927	5 913
Upplupna elkostnader	21 212	25 524
Upplupna värmekostnader	38 346	29 952
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	44 000	39 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 022	261 501
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>385 205</b>	<b>393 835</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 930 000	39 930 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Emil Selin

\_\_\_\_\_  
Agneta Johansson

\_\_\_\_\_  
Erik Wiberg

\_\_\_\_\_  
Emma Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Dino Dautbegovic  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Lobelia, org. nr 769637-9234

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Lobelia för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

Dino Dautbegovic  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.



### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar är helt befriade från fastighetsavgift de första 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# Styrelsens ord

## Föreningen i korthet

Brf Lobelia är del av samfälligheten Kummeln, som består av sex bostadsrättsföreningar fördelade på två kvarter. Brf Lobelia huserar i det västra kvarteret och delar innergård och gemensamma utrymmen med Brf Petunia och Brf Browallia.

På den gemensamma innergården finns bland annat två kolgrillar, två pergola, cykelparkeringar och lekplats. Via entréer från innergården har medlemmarna tillgång till två övernattningslägenheter, två tvättstugor samt en gemensamhetslokal. Det finns också cykelgarage, bilgarage samt miljörum med ingångar från utsidan av fastigheterna. Ovan nämnda gemensamma utrymmen delas av Brf Lobelia, Brf Petunia och Brf Browallia.

Föreningens medlemmar har tillgång till bilpool. Nuvarande leverantören har nyligen meddelat att de från januari avvecklar verksamheten, Riksbyggen arbetar på att ta fram ett alternativ.

Föreningen har kollektivt elavtal och fakturerar medlemmar efter förbrukning. Medlemmar tecknar således inte eget elavtal.

Ytterligare information finns på: [Mitt.riksbyggen.se](http://Mitt.riksbyggen.se)

## Året i korthet

I början av året genomfördes 2-årsbesiktning av fastighet och lägenheter, anmälda fel och avvikelser granskades. Fel och avvikelser accepterade för garantiåtgärd åtgärdades.

Under våren förbättrade Brf Lobelia, Brf Petunia och Brf Browallia tillsammans med Kummelns samfällighet fastigheternas skalskydd, i denna förbättring utrustades ett flertal dörrar med brytskydd.

Föreningsstämma hölls i slutet av maj.

- Stämman antog uppdaterade stadgar.
- Stämman gav styrelsen i uppdrag att avveckla GoRide cykelpool med motiveringen att då cyklarna inte används så är cykelpoolen en utgift som belastar föreningen och indirekt medlemmarnas ekonomi.
- Stämman gav styrelsen i uppdrag att upphandla gruppavtal för internetanslutning. Detta uppdrag är i skrivande stund inte slutfört, det går således i skrivande stund inte att uttala sig om exempelvis kostnad, hastighet eller innehåll.

Styrelsen bjöd in alla medlemmar till korvgrillning inne på gemensamma innergården en eftermiddag i slutet av oktober.

I början på november genomfördes obligatorisk ventilationskontroll även kallad OVK.

Styrelsen har i tillägg till transaktionskontot (Swedbank) införskaffat ett räntebärande konto (SBAB). Kapital som inte behövs för månatliga transaktioner överförs till det räntebärande kontot och ska via ränteinkomster hjälpa förningen att bygga likviditet.

Första fredagen i december ordnades traditionsenligt glöggmingel, styrelsen bokade gemensamhetslokalen och bjöd in föreningens medlemmar till afterwork med glögg och tillbehör.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Lobelia

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lobelia  
i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860