



Årsredovisning 2024 / 2025

Brf Lotusblomman



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lotusblomman med säte i Kristinehamn org.nr. 769601-9277 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1996. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Lotusblomman 3	Kristinehamns Kommun	20 år	2044-10-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	357
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 884
13	garageplatser	0
20	P-platser	0
Totalt 88 objekt		3 241

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 33 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Andersson	Ordförande	2024-11-18
Tomas Pettersson	Ledamot	2023-11-20
Annelie Nilsson	Ledamot	2024-11-18
Inger Kling	Ledamot	2023-11-20
Tarja Naukkarinen	Ledamot	2024-11-18
Marija Vasilj	Ledamot	2023-11-20
Daniel Lundqvist	Suppleant	2024-11-18



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Inger Kling, Tomas Pettersson och Marija Vasilj samt suppleant Daniel Lundqvist

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Tomas Pettersson och Maria Andersson.

Revisorer har varit Anders Hernström hos LR Revision Karlstad AB.

Valberedning har varit Britt-Marie Bengtsson (sammankallande) och Christina Persson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-18. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften kommer att höjas med 3% fr.o.m. 2025-07-01 och med 4 % fr.o.m. 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har uppgraderat låssystemet med nya taggar och kod med anledning av upprepade källarinbrott.
Beväxningsskydd har utförts på föreningens yttertak.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022-2023	Renovering av hissar
2022-2023	Byte låssystem
2025	Uppgradering låssystem med kod

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Installation fiber i alla lägenheter
- Byte torktumlare
- Uppdatering av skyddsrum
- Målning av plåttaket på trapphusen
- Räcken till soprum Kölneholmsgatan 8 och 10



Årtal	Åtgärd
2025	fiber
2025	Ny torktumlare
2025-2026	Målning plåttak trapphus
2026-2027	Uppdatering skyddsrum
2025	Räcken till soprum

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	143	168	269	145	311
Skuldsättning, kr/kvm	3 027	3 120	3 212	3 150	3 243
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 402	3 506	3 610	3 540	3 644
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	300	335	315	280	237
Årsavgifter, kr/kvm	917	921	948	879	879
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	858	881	885	822	826
Nettoomsättning, tkr	2 780	2 790	2 868	2 665	2 678
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	342	-2 440	267	804
Soliditet, %	33	31	30	39	38

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	54	0	0	54
Underhållsfond, kr	1 275 591	57 530	354 625	1 687 746
S:a bundet eget kapital, kr	1 275 645	57 530	354 625	1 687 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 224 847	342 184	-412 155	3 154 877
Årets resultat, kr	342 184	-342 184	224 920	224 920
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 567 031	0	-187 235	3 379 797
S:a eget kapital, kr	4 842 676	57 530	167 390	5 067 597

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 375 kr. Avsättning till underhållsfond i resultatdisposition per 2024-06-30 har redovisats på kontot i samband med bokföring av föregående års disposition.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 509 502
Årets resultat, kr	224 920
Reservation till underhållsfond, kr	-393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 379 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 379 797

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 779 739	2 790 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	65 259
Summa Rörelseintäkter		2 779 739	2 855 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 651 397	-1 762 617
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 374	-65 437
Personalkostnader	Not 6	-242 729	-169 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-201 492	-203 301
Summa Rörelsekostnader		-2 253 991	-2 201 343
Rörelseresultat		525 748	653 963
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 926	13 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 755	-325 492
Summa Finansiella poster		-300 829	-311 778
Resultat efter finansiella poster		224 920	342 184
Resultat före skatt		224 920	342 184
Årets resultat		224 920	342 184

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 027 630	14 222 039
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	25 459	32 542
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 053 089	14 254 581
Summa Anläggningstillgångar		14 053 089	14 254 581

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 364	16 112
Aktuell skattefordran		16 203	27 804
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	848	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 931	68 151
Summa Kortfristiga fordringar		67 346	112 093
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 294 651	1 053 554
Summa Kassa och bank		1 294 651	1 053 554
Summa Omsättningstillgångar		1 361 997	1 165 647
Summa Tillgångar		15 415 086	15 420 228

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	54	54
Fond för yttre underhåll	1 687 746	1 275 591
Summa Bundet eget kapital	1 687 800	1 275 645

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 154 877	3 224 847
Årets resultat	224 920	342 184
Summa Fritt eget kapital	3 379 796	3 567 031

Summa Eget kapital	5 067 596	4 842 676
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 010 625	9 310 625
Summa Långfristiga skulder		9 010 625	9 310 625

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Leverantörsskulder		108 709	81 290
Skatteskulder		0	799
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	59 120	23 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	369 035	361 118
Summa Kortfristiga skulder		1 336 864	1 266 927

Summa Skulder		10 347 489	10 577 552
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		15 415 086	15 420 228
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	525 748	653 963
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	201 492	203 301
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	201 492	203 301
Erhållen ränta	6 254	13 714
Erlagd ränta	-309 446	-308 947
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	424 048	562 030
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 615	13 016
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	98 433	77 996
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	117 049	91 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541 097	653 042
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	241 097	353 042
Likvida medel vid årets början	1 053 554	700 511
Likvida medel vid årets slut	1 294 651	1 053 554

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6333 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 482 570	2 425 183
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	162 671	282 140
	Hyror lokaler	54 264	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 600	79 725
	Hyror förbrukningsbaserad	2 239	3 000
	Övriga primära intäkter	-5	-2
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 792 339	2 790 046
	Hysesbortfall	-12 600	0
	<i>Summa</i>	-12 600	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 779 739	2 790 046
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	65 259
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	65 259

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-78 517	-26 411
	Snö och halk-bekämpning	-24 125	0
	Reparationer	-110 465	-209 231
	Planerat underhåll	-38 375	0
	El	-185 241	-247 164
	Uppvärmning	-620 373	-651 450
	Vatten	-165 638	-188 527
	Sophämtning	-84 676	-87 252
	Fastighetsförsäkring	-62 993	-60 722
	Kabel-TV och bredband	-52 352	-51 092
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 395	-55 422
	Förvaltningsavtalskostnader	-48 855	-121 062
	Tomträttsavgäld	-113 391	-64 284
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 651 397	-1 762 617
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-283
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 297	-12 717
	Administrationskostnader	-97 922	-872
	Extern revision	-22 798	-11 470
	Föreningsverksamhet	-2 991	0
	Övriga förvaltningskostnader	-23 365	-40 095
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-158 374	-65 437
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 700	-26 500
	Övriga arvoden	-24 000	0
	Löner och övriga ersättningar	-123 850	-110 019
	Sociala avgifter	-48 154	-33 469
	Övriga personalkostnader	-2 025	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-242 729	-169 988

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-191 765	-191 765
Avskrivning på markanläggning	-2 644	-4 453
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 083	-7 083
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-201 492	-203 301

Not 8	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 176 492	19 176 492
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	89 067	89 067
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 265 559	19 265 559

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 043 520	-4 847 302
Årets avskrivningar	-194 409	-196 218
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 237 929	-5 043 520
<i>Utgående redovisat värde</i>	14 027 630	14 222 039

Taxeringsvärde

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 800 000	14 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	176 000	189 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 605 000	3 244 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	342 000	0
<i>Summa</i>	20 923 000	18 033 000

Ställda säkerheter

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Fastighetsinteckning	28 355 000	28 355 000
Varav i eget förvar	-8 843 000	-8 843 000
<i>Ställda säkerheter</i>	19 512 000	19 512 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	228 553	228 553
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	228 553	228 553

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-196 011	-188 928
Årets avskrivningar	-7 083	-7 083
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-203 094	-196 011
<i>Utgående redovisat värde</i>	25 459	32 542

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar

848

26

Summa Övriga fordringar

848

26

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

32 038

30 956

Upplupna ränteintäkter

1 672

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

-2 779

37 195

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 931

68 151

Not 12	Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

475 792

248 566

Swedbank

818 858

804 988

Summa Kassa och bank

1 294 651

1 053 554

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,55%	2028-05-24	4 310 625	300 000
Swedbank Hypotek AB	4,35%	2028-09-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,31%		500 000	0
			9 810 625	300 000

Långfristig del

9 010 625

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

500 000

Kortfristig del

800 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

300 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 200 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,07%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

21 602

0

Källskatt

32 991

23 720

Övriga kortfristiga skulder

4 527

0

Summa Övriga skulder

59 120

23 720

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	167 528	208 959
	Upplupna räntekostnader	40 140	40 831
	Övriga upplupna kostnader	161 367	111 328
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	369 035	361 118

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad 2025-11-03



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **BRF Lotusblomman**, org.nr 769601-9277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lotusblomman för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lotusblomman för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad enligt elektronisk underskrift 2025

Anders Hernström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Brf Lotusblomman signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Maria Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 19:26:55



Inger Kling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 19:46:55



Tomas Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 17:45:03



Annelie Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 17:04:09



Tarja Naukkarinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 18:38:01



Marija Vasilj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-05 kl. 16:13:29



Anders Hernström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 06:28:07



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Brf Lotusblomman signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Hernström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 06:27:39



Brf Lotusblomman



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
143 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3027 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
4%



ENERGIKOSTNAD
300 kr/kvm



TOMTRÄTT
JA



ÅRSAVGIFT
917 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen