



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne med säte i Nacka org.nr. 769629-5612 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nacka Tollare 1:477	2016-03-07	2016 och 2017

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 584
64	garageplatser	1 902
<b>Totalt 137 objekt</b>		<b>7 486</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 22 st 2 rok, 14 st 3 rok, 24 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Garageplatser tillhandahålls via dotterbolaget Tollarslingans Parkering AB.

### Samfälligheter

Föreningen ingår i samfällighet Nacka Tollare GA:19 som debiterar ut fiberbredband.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Källman	Ordförande	2023-10-25	
Meri Sijecic	Ledamot	2023-10-25	2024-08-13
Ylva Preutz	Ledamot	2024-10-14	
Amäni Radwan	Ledamot	2023-10-25	
Thomas Eriksson	Ledamot	2024-10-14	
Thomas Eriksson	Suppleant	2023-10-25	2024-10-14
Max Rydberg	Ledamot	2023-10-25	2024-12-18
Christian Karlsson	Ledamot	2023-10-25	
Sara Kvarby	Ledamot	2023-10-25	2024-08-13
Sara Kvarby	Suppleant	2024-08-13	
Ola Löfgren	Ledamot	2024-10-14	
Corinne Rydberg	Ledamot	2023-10-25	2024-08-13
Corinne Rydberg	Suppleant	2024-08-13	
Eija Hallor	Suppleant	2023-10-25	2024-08-13
Kamal Moussaoui	Suppleant	2023-10-25	2024-08-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amäni Radwan och Christian Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 14 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer har varit: Daniel Bostöm vald av föreningen.

Valberedning 2025 består av Gustav Tesser och William Backman (vald vid föreningsstämma 2024). Ylva Preutz och Gustav Tesser valberedning 2024.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2024 höjdes avgifterna med 5%. Budgeten har fallit ut väl och styrelsen arbetar strukturerat med en underhållsplan.

Föreningen har en aktuell underhållsplan upprättad 2024 omfattande åren 2024-2043.

Hösten 2023 deltog föreningen i Hovrätten i ett ärende med en medlem där Hovrätten dömde till föreningens nackdel. Föreningen valde att överklaga domen och HD har i april 2025 fastställt Hovrättens dom. Kapital finns avsatt för kostnader till tvisten och skulden kommer att utbetalas i närtid.

Föreningen har kollektivt elavtal där vi har bundit kWh priset på 0,78 öre kWh fram till 2025-12-31. Nätavgiften är fortsatt rörlig.

Föreningen har HSB som ny ekonomisk förvaltare från januari 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Markiser

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

Inga stora underhållsarbeten är planerade. Enligt underhållsplanen är det främst komplettering och förbättringar av utemiljön t.ex. grusgångar. Stampsolning har skett under 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 116 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	148	62	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 453	11 625	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 354	15 585	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	14	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	244	267	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 112	1 080	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	85	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 971	6 751	4 412	4 283	4 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 111	-2 938	-10 245	-4 140	-3 039
Soliditet, %	77	77	77	78	78

Förklaringar till nyckeltal, se nunder not 1.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningen på fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 050 tkr.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr o m 2025-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	319 099 000	0	0	319 099 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	695 000	0	-47 045	647 955
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>319 794 000</b>	<b>0</b>	<b>-47 045</b>	<b>319 746 955</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-22 313 456	-2 937 803	47 045	-25 204 214
Årets resultat, kr	-2 937 803	2 937 803	-2 110 823	-2 110 823
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-25 251 259</b>	<b>0</b>	<b>-2 063 778</b>	<b>-27 315 037</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>294 542 741</b>	<b>0</b>	<b>-2 110 823</b>	<b>292 431 918</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 045 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-25 204 214
Årets resultat, kr	-2 110 823
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-27 315 037</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-875 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 175
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-28 117 862</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 971 162	6 751 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 475	405 914
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>6 972 637</b>	<b>7 156 986</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 209 349	-3 814 260
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 884	-1 348 740
Personalkostnader	Not 6	-75 309	-34 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 143 474	-3 143 474
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 595 016</b>	<b>-8 340 972</b>

## Rörelseresultat

**377 622**      **-1 183 986**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 006	13 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 508 450	-1 767 746
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 488 444</b>	<b>-1 753 817</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-2 110 823**      **-2 937 803**

## Resultat före skatt

**-2 110 823**      **-2 937 803**

## Årets resultat

**-2 110 823**      **-2 937 803**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 377 483 867 380 627 341

**Summa Materiella anläggningstillgångar****377 483 867 380 627 341**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Not 10 50 000 50 000

**Summa Finansiella anläggningstillgångar****50 000 50 000****Summa Anläggningstillgångar****377 533 867 380 677 341**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 280 18 347

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

0 513 863

Aktuell skattefordran

86 322 86 322

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 181 341 1 078 021

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 777 582 62 910

**Summa Kortfristiga fordringar****2 056 525 1 759 463**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 945 720 935 550

**Summa Kassa och bank****945 720 935 550****Summa Omsättningstillgångar****3 002 245 2 695 013****Summa Tillgångar****380 536 112 383 372 354**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	319 099 000	319 099 000
Fond för yttre underhåll	647 955	695 000
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>319 746 955</b>	<b>319 794 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-25 204 214	-22 313 456
Årets resultat	-2 110 823	-2 937 803
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-27 315 037</b>	<b>-25 251 259</b>

### Summa Eget kapital

**292 431 918**      **294 542 741**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	58 139 437	85 712 050
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>58 139 437</b>	<b>85 712 050</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 595 056	895 000
Leverantörsskulder		441 987	338 378
Kortfristiga skulder till koncernföretag		443 481	127 344
Övriga kortfristiga skulder		532 088	561 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	952 145	1 195 499
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>29 964 757</b>	<b>3 117 564</b>

### Summa Skulder

**88 104 194**      **88 829 614**

### Summa Eget kapital och skulder

**380 536 112**      **383 372 355**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 377 622 -1 183 986

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 143 474 3 143 474

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **3 143 474 3 143 474**

Erhållen ränta 20 006 13 929

Erlagd ränta -2 683 351 -1 767 747

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**857 750 205 670**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -316 301 43 792

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 508 195 548 835

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **191 894 592 627**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 049 645 798 297**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 0 1 000 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -872 557 -773 795

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-872 557 226 205**

**Årets kassaflöde** **177 088 1 024 502**

**Likvida medel vid årets början** **1 799 432 774 930**

**Likvida medel vid årets slut** **1 976 519 1 799 432**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**Beskattnings**

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	0 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	5 717 810	5 416 331
	Årsavgifter bostad el	352 324	488 622
	Årsavgifter bredband	140 160	126 440
	Hyror garage och parkeringsplatser	599 318	561 568
	Hyror garage el och vatten	30 000	8 454
	Övrig intäkter	131 550	151 426
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 971 162</b>	<b>6 752 841</b>
	Hysesbortfall	0	-1 770
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-1 770</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 971 162</b>	<b>6 751 071</b>

\* I årsavgiften ingår värme och vatten samt el och bredband som debiteras som obligatoriskt tillägg och redovisas på egen rad i not 2.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd och rättsskydd	0	380 779
	Övriga intäkter	1 475	25 135
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 475</b>	<b>405 914</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och teknisk förvaltning	-510 001	-514 302
	Snö och halk-bekämpning	-17 675	-13 335
	Reparationer	-119 932	-245 704
	Planerat underhåll	-72 175	-262 045
	El	-1 211 518	-1 461 203
	Vatten	-614 454	-540 286
	Sophämtning	-295 235	-341 313
	Fastighetsförsäkring	-108 222	-98 121
	Kabel-TV och bredband	-108 910	-98 177
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 480	-34 480
	Förvaltningsavtalskostnader	-116 747	-154 620
	Övriga driftkostnader	0	-50 673
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 209 349</b>	<b>-3 814 260</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Lokalhyra	0	-2 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 859	-718
	Administrationskostnader inkl. advokatkostnader	-53 209	-793 311
	Extern revision	-41 625	-45 084
	Medlemsavgifter	0	-6 890
	Föreningsverksamhet	-9 801	-33 785
	Övriga förvaltningskostnader inkl. lämnat skadestånd	-49 389	-466 552
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-166 884</b>	<b>-1 348 740</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 304	-26 250
	Sociala avgifter	-18 005	-8 248
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-75 309</b>	<b>-34 498</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 834	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 172	13 929
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>20 006</b>	<b>13 929</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 472 683	-1 643 673
	Övriga räntekostnader	-35 767	-124 073
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 508 450</b>	<b>-1 767 746</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	315 179 012	315 179 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	84 296 587	84 296 587
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>399 475 599</b>	<b>399 475 599</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 848 258	-15 704 784
	Årets avskrivningar	-3 143 474	-3 143 474
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-21 991 732</b>	<b>-18 848 258</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>377 483 867</b>	<b>380 627 341</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	155 000 000	155 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 448 000	3 448 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>213 448 000</b>	<b>213 448 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	105 000 000	105 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
Not 10	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andelar i koncernföretag</i>		
	Ingående värde andelar i koncernföretag	50 000	50 000
	<i>Summa Andelar i koncernföretag</i>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB och Fastighetsägarna	1 030 799	863 882
Övriga fordringar	150 542	214 139
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 181 341</b>	<b>1 078 021</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna intäkter garage	663 168	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 414	62 910
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>777 582</b>	<b>62 910</b>

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Swedbank	132 850	935 550
SBAB	812 870	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>945 720</b>	<b>935 550</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,81%	2025-11-14	26 700 000	0
SBAB	3,99%	2027-11-17	26 700 000	0
SBAB	3,63%	2026-01-14	25 365 000	667 500
SBAB	3,89%	2027-11-17	922 503	99 996
SBAB	3,63%	2026-01-14	6 046 990	127 560
			<b>85 734 493</b>	<b>895 056</b>

Långfristig del	58 139 437
Nästa års amortering av långfristig skuld	895 056
Lån som ska konverteras inom ett år	26 700 000
Kortfristig del	27 595 056
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	895 056
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 580 224
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,81%	2025-11-14	26 700 000	0
SBAB	3,99%	2027-11-17	26 700 000	0
SBAB	3,63%	2026-01-14	25 365 000	667 500
SBAB	3,89%	2027-11-17	922 503	99 996
SBAB	3,63%	2026-01-14	6 046 990	127 560
			<b>85 734 493</b>	<b>895 056</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	895 056
Lån som ska konverteras inom ett år	26 700 000
Kortfristig del	27 595 056

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	575 480	487 074
Upplupna räntekostnader	154 540	329 441
Övriga upplupna kostnader	222 125	378 984
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>952 145</b>	<b>1 195 499</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

HD har i april 2025 fastställt Hovrättens dom avseende tvisten med en medlem. Kapital finns avsatt för kostnader till tvisten och skulden kommer att utbetalas i närtid.

**Underskrifter**

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Anna Källman  
Ordförande

Ola Löfgren

Ylva Preutz

Christian Karlsson

Amäni Radwan

Thomas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne

Org.nr. 769629-5612

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 misstag, 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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA KÄLLMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:46:29



**OLA LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:02:36



**YLVA PREUTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:23:36



**CHRISTIAN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:45:55



**AMÄNI RADWAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:18:54



**THOMAS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:30:35



**DANIEL BOSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:28:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Lord Lambourne signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL BOSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:30:14



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.