Årsredovisning 2025

Brf Lorensberg Varberg 1

769621-5677



nabo

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Varberg Lorensberg 6	2010	Varberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 6 003 kvm. Byggnadernas totalyta är 6003 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Drake	Ordförande
Britt-Marie Aronsson	Sekreterare
Jan-Erik Törnaeus	Ledamot
Joachim Greter	Ledamot
Tryggve Erling Svensson	Ledamot
Ingela Berit Karlsson	Suppleant
Wanja Eleanor Holmberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Revisorer

Malin Johannesson Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024-2025 Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Planerade underhåll

2025 Planerat byte av två plåthuvar behövde inte genomföras. Slipning och målning var tillräckligt.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El och fjärrvärme	Varberg Energimarknad AB
Fastighetsservice	Källängs Fastighetsservice
Fiberanslutning	Telia Company
Hisservice	Greve Jakob Hiss AB
Revision	Borevision i Sverige AB
Vatten och avlopp	Varberg Vatten AB

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån har tecknats om med tre års löptid.

Avgifterna höjs med 3% inför 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Avtal med ekonomisk förvaltare Nabo uppdaterades 2025

Övriga uppgifter

Brf Lorensberg Varberg 1 är delägare av 2 st samfälligheter (gemensamhetsanläggningar).

Lorensberg 1 Samfällighetsförening:

Ägs gemensamt med Brf Lorensberg Varberg 2. I huvudsak gemensam förvaltning av boendegarage, förråd och utemiljö inklusive snöskottning.

Lorensberg 2 Samfällighetsförening:

Ägs gemensamt med Brf Lorensberg Varberg 2, Varbergs Fastighets AB (garage plan 1o2), Stenfastigheter (butiker, restaurang).

I huvudsak förvaltning av gemensamma utrymmen garageplan 1 och 2, portar, dörrar, bevakning, brandsystem samt fördelning av vatten-och fjärrvärmeförbrukning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 895 614	5 418 166	5 027 003	4 812 246
Resultat efter fin. poster	-782 060	-1 341 555	-1 487 847	-1 103 519
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	2 029 290	1 318 478	1 038 606	876 163
Taxeringsvärde	153 000 000	167 000 000	167 000 000	167 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	871	778	729	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	85,7	84,9	84,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 839	8 975	9 126	9 278
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 839	8 975	9 126	9 278
Sparande / kvm totalyta, kr	169	85	132	123
Elkostnad / kvm totalyta, kr	56	63	81	91
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	74	80	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	54	43	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	191	205	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,03	1,94	1,75
Räntekänslighet (%)	10,15	11,53	12,53	13,44

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWI

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 611 756 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt beroende på avskrivningarna, som dock inte påverkar kassaflödet.
För att möta kostnadsökning på grund av den allmänna prisökningen i samhället höjs månadsavgiften med 3 % från 2026-01-01.
Årets resultat är dock cirka 500 000 kr bättre än resultatet föregående år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	94 843 673	-	-	94 843 673
Upplåtelseavgifter	81 156 327	-	-	81 156 327
Fond, yttre underhåll	1 318 478	-	710 812	2 029 290
Balanserat resultat	-12 797 097	-1 341 555	-710 812	-14 849 464
Årets resultat	-1 341 555	1 341 555	-782 060	-782 060
Eget kapital	**163 179 826**	**0**	**-782 060**	**162 397 766**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 849 464
Årets resultat	-782 060
Totalt	**-15 631 524**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Reservering fond för yttre underhåll	715 527
Balanseras i ny räkning	-16 347 051
	-15 631 524

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 895 616	5 418 166
Övriga rörelseintäkter	3	21 315	31 923
Summa rörelseintäkter		**5 916 930**	**5 450 089**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 888 991	-2 917 413
Övriga externa kostnader	9	-247 735	-245 106
Personalkostnader	10	-127 014	-136 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 797 945	-1 844 736
Summa rörelsekostnader		**-5 061 685**	**-5 143 273**
RÖRELSERESULTAT		**855 245**	**306 817**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 434	452
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 638 739	-1 648 824
Summa finansiella poster		**-1 637 305**	**-1 648 372**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-782 060**	**-1 341 555**
ÅRETS RESULTAT		**-782 060**	**-1 341 555**

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	215 182 051	216 946 147
Maskiner och inventarier	13	78 801	112 650
Summa materiella anläggningstillgångar		**215 260 852**	**217 058 797**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**215 260 852**	**217 058 797**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 067	26 910
Övriga fordringar	14	1 157 940	753 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	115 567	249 289
Summa kortfristiga fordringar		**1 291 574**	**1 029 472**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 291 574**	**1 029 472**
SUMMA TILLGÅNGAR		**216 552 426**	**218 088 269**

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 000 000	176 000 000
Fond för yttre underhåll		2 029 290	1 318 478
Summa bundet eget kapital		**178 029 290**	**177 318 478**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 849 464	-12 797 097
Årets resultat		-782 060	-1 341 555
Summa fritt eget kapital		**-15 631 524**	**-14 138 652**
SUMMA EGET KAPITAL		**162 397 766**	**163 179 826**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	52 240 000	35 975 000
Summa långfristiga skulder		**52 240 000**	**35 975 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	820 000	17 902 512
Leverantörsskulder		107 790	42 586
Övriga kortfristiga skulder		52 782	61 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	934 088	927 319
Summa kortfristiga skulder		**1 914 660**	**18 933 444**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**216 552 426**	**218 088 269**

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**855 245**	**306 817**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 797 945	1 844 736
	2 653 190	**2 151 553**
Erhållen ränta	1 434	452
Erlagd ränta	-1 676 551	-1 706 558
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**978 073**	**445 447**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	325 178	437 304
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 541	-143 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 404 792**	**739 577**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-817 512	-908 846
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-817 512**	**-908 846**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**587 280**	**-169 270**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**559 253**	**728 523**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 146 533**	**559 253**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 355 916	4 090 116
Hyresintäkter, p-platser	633 133	732 660
Övriga intäkter	36 756	18 975
Kabel-TV/Bredband	260 700	171 825
Intäktsreduktion	-18 600	-27 600
Vatten	323 555	191 678
El	304 156	240 512
Summa	**5 895 616**	**5 418 166**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	0
Erhållna bidrag	14 018	25 163
Övriga intäkter	300	5 000
Övriga rörelseintäkter	6 994	1 760
Summa	**21 315**	**31 923**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	165 501	173 864
Städning	108 300	107 000
Besiktning och service	96 945	40 665
Trädgårdsarbete	2 207	678
Övrigt	0	16 263
Summa	**372 953**	**338 470**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	67 256	22 282
Bostäder VVS	2 625	1 530
Trapphus/port/entr	1 752	0
Dörrar och lås/porttele	11 710	0
VA	6 733	22 246
Ventilation	24 220	26 147
El	16 135	5 270
Hissar	63 335	159 128
Tak	1 125	3 936
Summa	**194 890**	**240 539**

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	4 715
Summa	**0**	**4 715**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	336 115	376 929
Uppvärmning	448 147	443 491
Vatten	371 193	325 973
Sophämtning	176 295	218 249
Summa	**1 331 750**	**1 364 642**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Bredband	271 208	271 208
Arvode teknisk förvaltning	2 176	0
Samfällighet	716 013	697 839
Summa	**989 397**	**969 047**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	94 276	101 221
Förbrukningsmaterial	6 796	0
Juridiska kostnader	4 411	3 875
Revisionsarvoden	24 500	23 750
Ekonomisk förvaltning	117 752	116 260
Summa	**247 735**	**245 106**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 248	120 330
Sociala avgifter	11 766	15 688
Summa	**127 014**	**136 018**

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 638 681	1 648 778
Övriga räntekostnader	58	46
Summa	**1 638 739**	**1 648 824**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 500 000	236 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**236 500 000**	**236 500 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 553 853	-17 789 757
Årets avskrivning	-1 764 096	-1 764 096
Utgående ackumulerad avskrivning	**-21 317 949**	**-19 553 853**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**215 182 051**	**216 946 147**
I utgående restvärde ingår mark med	*23 958 100*	*23 958 100*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	43 000 000
Summa	**153 000 000**	**167 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	506 398	506 398
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**506 398**	**506 398**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-393 748	-313 108
Årets avskrivning	-33 849	-80 640
Utgående ackumulerad avskrivning	**-427 597**	**-393 748**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**78 801**	**112 650**

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 407	11 336
Övriga fordringar	0	182 684
Övriga kortfristiga fordringar	183 000	0
Nabo Klientmedelskonto	865 228	559 024
Borgo	98 305	229
Summa	**1 157 940**	**753 273**

Konto 1689 avser likvida medel.

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 717	196 007
Räntor	6 812	0
Bredband	22 600	22 600
Förvaltning	28 438	30 682
Summa	**115 567**	**249 289**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-09-30	2,57 %	19 700 000	19 700 000
Stadshypotek	2029-10-30	2,90 %	15 960 000	16 380 000
Stadshypotek	2028-10-30	2,70 %	17 400 000	17 797 512
Summa			**53 060 000**	**53 877 512**
Varav kortfristig del			820 000	17 902 512

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 960 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	4 500	8 100
El	41 515	43 289
Uppvärmning	150 625	139 792
Utgiftsräntor	168 680	206 492
Vatten	103 915	88 085
Förutbetalda avgifter/hyror	464 853	441 561
Summa	**934 088**	**927 319**

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 500 000	60 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-19.

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

Varberg

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

BoRevision i Sverige AB
Malin Johannesson
Revisor

r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.02.2026 13:35

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.02.2026 08:13

DOCUMENT ID:
ByQM7COtdWl

ENVELOPE ID:
r1z7AdFdbl-ByQM7COtdWl

DOCUMENT NAME:
Brf Lorensberg Varberg 1, 769621-5677 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
b0cc35407f9fc26394237fdb0a37f0a9d3e2c66e5e16aa4e9328e41e1f9385672d5080d935a48d56d725b45f8e4c0f6592735be869bf40ee7767cab5ed561cc0

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER KNUT HENRIK DRAKE	**Signed**	**23.02.2026 08:18**	**eID**	**Swedish BankID**
drakeper@hotmail.com	Authenticated	23.02.2026 08:14	Low	IP: 81.234.77.247
2. BRITT-MARIE EVA ARONSSON	**Signed**	**23.02.2026 09:53**	**eID**	**Swedish BankID**
b-maron@hotmail.com	Authenticated	23.02.2026 09:49	Low	IP: 185.208.69.210
3. Joachim Greter	**Signed**	**23.02.2026 18:22**	**eID**	**Swedish BankID**
joachim.greter@gmail.com	Authenticated	23.02.2026 18:11	Low	IP: 88.206.164.220
4. TRYGGVE ERLING SVENSSON	**Signed**	**23.02.2026 23:31**	**eID**	**Swedish BankID**
erling.svensson@seaside.se	Authenticated	23.02.2026 09:17	Low	IP: 81.227.189.175
5. JAN-ERIK TÖRNAEUS	**Signed**	**24.02.2026 12:40**	**eID**	**Swedish BankID**
janerik.jet@gmail.com	Authenticated	24.02.2026 12:37	Low	IP: 90.231.246.132
6. MALIN JOHANNESSON	**Signed**	**25.02.2026 13:35**	**eID**	**Swedish BankID**
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	24.02.2026 13:13	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lorensberg Varberg 1, org.nr. 769621-5677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lorensberg Varberg 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 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 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.

H1ez70_YuWg-Sk-zXRdYOZI

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lorensberg Varberg 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
H1ez70_YuWg-Sk-zXRdYOZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
25.02.2026 13:34

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.02.2026 08:13

DOCUMENT ID:
Sk-zXRdYOZl

ENVELOPE ID:
H1ez70_YuWg-Sk-zXRdYOZl

DOCUMENT NAME:
RB Lorensberg Varberg 1 .pdf
2 pages

SHA-512:
3d09edec023a615c4ad557257a310829dfed8063439d3
139a76e82e331ede7dce0406d669c0394acba786adcfe8
a0ca3d86f4897c68bff21d777f5579386488e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	25.02.2026 13:34	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	25.02.2026 13:30	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed