

Årsredovisning 2024

Brf Lorensberg Varberg 2

769621-5727



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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 2011-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-18 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Lorensberg Varberg 2	2013	Varberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 81 bostadsrätter om totalt 6 216 kvm. Byggnadernas totalyta är 7076 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Falk	Ordförande
Hans Joakim Bursell	Styrelseledamot
Jan Åke Rehn	Styrelseledamot
Mats-Ove Göran Mattsson	Styrelseledamot
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Elisabet Iwan Odhammer	Suppleant

Valberedning

Christer Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Malin Johannesson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-21. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
El & Fjärrvärme	Varbergs Energimarknad AB
Fastighets skötsel	Källäng Fastighetsservice
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Halland
Fiberanslutning	Telia Sverige AB
Städning	Siam Thai Städservice
Vatten, Avlopp & Renhållning	Varberg Vatten AB
Yttre skötsel	Markplanering Varberg AB
Hiss-skötsel	Greve Jakob Hiss AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lorensberg Samfällighet 1 och 2, med en andel på 37%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheterna förvaltar gårdar och garage, vatten och värme..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslutat om en höjning av månadsavgiften med 6,5% vid årsskiftet 2024/2025.

Ett av våra tre huslån har skrivits om i augusti till rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 17%.

Förändringar i avtal

Vi har ersatt befintlig leverantör av hiss-skötsel med Greve Jakob Hiss AB fr.o.m. årsskiftet.

Vi har tecknat ett nytt treårigt elavtal med Varberg Energi.

Övriga uppgifter

Vi har infört nya stadgar via beslut på extrastämma och årsstämma.

Vi har gjort en utredning om ev. införande av solceller, och kommit fram till att detta inte skulle vara fördelaktigt för oss i dagsläget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 125 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 418 086	4 716 602	4 351 379	4 460 018
Resultat efter fin. poster	-952 958	-1 035 954	-935 531	-821 754
Soliditet (%)	77	77	77	76
Yttre fond	1 714 900	1 234 072	1 079 813	925 554
Taxeringsvärde	204 600 000	204 600 000	204 600 000	141 759 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	654	593	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	86,2	81,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 382	8 507	8 668	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 363	7 473	7 615	-
Sparande per kvm totalyta, kr	130	156	131	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	52	70	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	67	64	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	157	165	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	1,11	0,83	-
Räntekänslighet (%)	11,07	13,00	14,63	-

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 437 161 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

Det negativa resultatet beror på höjda räntekostnader.

För att möta kostnadsökning för såväl låneränta och den allmänna prisökningen i samhället så har månadsavgiften höjts från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	185 630 000	-	-	185 630 000
Fond, yttre underhåll	1 234 072	-	480 828	1 714 900
Balanserat resultat	-8 443 523	-1 035 954	-480 828	-9 960 305
Årets resultat	-1 035 954	1 035 954	-952 958	-952 958
Eget kapital	177 384 595	0	-952 958	176 431 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 960 305
Årets resultat	-952 958
Totalt	-10 913 263

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	756 633
Balanseras i ny räkning	-11 669 896
	-10 913 263

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 418 086	4 716 602
Övriga rörelseintäkter	3	28 860	1 025
Summa rörelseintäkter		5 446 946	4 717 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 964 102	-2 986 355
Övriga externa kostnader	9	-226 523	-191 565
Personalkostnader	10	-125 958	-117 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 871 700	-1 866 390
Summa rörelsekostnader		-5 188 283	-5 161 677
RÖRELSERESULTAT		258 663	-444 050
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 837	514
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 214 458	-592 419
Summa finansiella poster		-1 211 621	-591 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-952 958	-1 035 954
ÅRETS RESULTAT		-952 958	-1 035 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	228 063 980	229 913 312
Maskiner och inventarier	13	31 830	54 198
Summa materiella anläggningstillgångar		228 095 810	229 967 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		228 095 810	229 967 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 619	4 748
Övriga fordringar	14	1 426 423	1 043 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	281 708	673 214
Summa kortfristiga fordringar		1 727 750	1 721 204
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 727 750	1 721 204
SUMMA TILLGÅNGAR		229 823 560	231 688 714

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 630 000	185 630 000
Fond för yttre underhåll		1 714 900	1 234 072
Summa bundet eget kapital		187 344 900	186 864 072
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 960 305	-8 443 523
Årets resultat		-952 958	-1 035 954
Summa fritt eget kapital		-10 913 263	-9 479 477
SUMMA EGET KAPITAL		176 431 637	177 384 595
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	32 647 000
Summa långfristiga skulder		0	32 647 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	52 100 420	20 235 000
Leverantörsskulder		149 164	274 340
Skatteskulder		61 600	112 000
Övriga kortfristiga skulder		34 278	34 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 046 461	1 000 967
Summa kortfristiga skulder		53 391 923	21 657 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 823 560	231 688 714

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	258 663	-444 050
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 871 700	1 866 390
	2 130 363	1 422 340
Erhållen ränta	2 837	514
Erlagd ränta	-1 166 107	-452 735
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	967 093	970 120
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	459 399	-324 531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-178 967	393 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 525	1 039 330
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-31 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-31 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-781 580	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-781 580	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	465 945	7 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	777 465	770 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 243 410	777 465

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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, kabel-tv, 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	20 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 045 488	3 457 536
Hysesintäkter, p-platser	720 220	660 976
Kabel-TV/Bredband	223 560	223 560
Intäktsreduktion	-16 200	-19 800
Vatten	229 747	207 441
El	207 414	179 234
Övriga intäkter	7 857	7 655
Summa	5 418 086	4 716 602

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Erhållna bidrag	25 800	0
Övriga intäkter	79	1 027
Övriga rörelseintäkter	2 981	0
Summa	28 860	1 025

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	162 353	211 907
Besiktning och service	38 052	165 946
Städning	110 500	100 525
Övrigt	9 200	0
Summa	320 105	478 378

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	344	0
Bostäder	23 735	0
Bostäder VVS	0	2 106
Trapphus/port/entr	0	9 727
Dörrar och lås/porttele	15 906	7 978
VA	4 496	0
Ventilation	22 265	0
El	87 621	26 410
Hissar	136 945	14 351
Tak	5 338	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 238	18 330
Summa	299 886	78 902

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	0	63 179
Garage och p-platser	0	212 626
Summa	0	275 805

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	384 854	365 509
Uppvärmning	443 971	472 405
Vatten	338 377	273 043
Sophämtning	157 308	150 554
Summa	1 324 510	1 261 511

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	-50 000
Bredband/Kabeltv	251 056	251 056
Samfällighet	712 545	634 703
Fastighetsskatt	56 000	56 000
Summa	1 019 601	891 759

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	79 091	59 239
Förbrukningsmaterial	736	657
Juridiska kostnader	3 875	0
Revisionsarvoden	23 750	22 368
Ekonomisk förvaltning	119 071	109 300
Summa	226 523	191 565

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 300	105 300
Övriga arvoden	5 730	5 775
Övriga personalkostnader	1 375	1 000
Sociala avgifter	13 553	5 292
Summa	125 958	117 367

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 212 303	591 651
Övriga räntekostnader	2 155	768
Summa	1 214 458	592 419

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 500 000	247 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	247 500 000	247 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 586 688	-15 737 356
Årets avskrivning	-1 849 332	-1 849 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 436 020	-17 586 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	228 063 980	229 913 312
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 688 457</i>	<i>24 688 457</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 600 000	160 600 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
Summa	204 600 000	204 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	111 838	79 963
Inköp	0	31 875
Utgående anskaffningsvärde	111 838	111 838
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-57 640	-40 582
Avskrivningar	-22 368	-17 058
Utgående avskrivning	-80 008	-57 640
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 830	54 198

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	280	1 218
Övriga fordringar	182 684	264 559
Övriga kortfristiga fordringar	49	0
Nabo Klientmedelskonto	903 790	776 981
Borgo	339 620	484
Summa	1 426 423	1 043 242

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 559	643 446
Förvaltning	30 149	29 768
Summa	281 708	673 214

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-10-15	4,60 %	14 830 420	15 212 000
Nordea Hypotek	2025-02-18	0,99 %	18 235 000	18 235 000
Nordea Hypotek	2025-02-19	3,04 %	19 035 000	19 435 000
Summa			52 100 420	52 882 000
Varav kortfristig del			52 100 420	20 235 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 100 420 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 518	96 166
Städning	8 100	8 100
El	42 672	40 271
Uppvärmning	141 723	166 933
Utgiftsräntor	230 520	182 169
Vatten	95 790	89 974
Beräknade uppl. sociala avifter	13 773	0
Förutbetalda avgifter/hyror	437 365	417 354
Summa	1 046 461	1 000 967

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000

Underskrifter

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

Varberg

Bo Falk
Ordförande

Hans Joakim Bursell
Styrelseledamot

Jan Åke Rehn
Styrelseledamot

Mats-Ove Göran Mattsson
Styrelseledamot

Mikael Andersson
Styrelseledamot

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

Malin Johannesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.02.2025 07:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 19.02.2025 08:36

DOCUMENT ID:

H1fOW5ZQ9kl

ENVELOPE ID:

HkWwZcWQq1l-H1fOW5ZQ9kl

DOCUMENT NAME:

Brf Lorensberg Varberg 2, 769621-5727 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Joakim Bursell joakim.bursell@envistaco.com	 Signed Authenticated	19.02.2025 09:13 19.02.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.209
2. Jan Åke Ivar Rehn jonte.rehn@telia.com	 Signed Authenticated	19.02.2025 09:33 19.02.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.56.201
3. MIKAEL ANDERSSON mickevb78@gmail.com	 Signed Authenticated	19.02.2025 10:49 19.02.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.7
4. BO INGEMAR FALK bofalk7538@telia.com	 Signed Authenticated	19.02.2025 13:33 19.02.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.15.232
5. MATS-OVE MATTSSON mats-ove.mattsson@telia.com	 Signed Authenticated	20.02.2025 17:09 20.02.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.187.145
6. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	24.02.2025 07:24 21.02.2025 07:00	eID Low	Swedish BankID 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.

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 2, org.nr. 769621-5727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lorensberg Varberg 2 för räkenskapsåret 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 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.

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 2 för räkenskapsåret 2024 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.02.2025 07:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 19.02.2025 08:36

DOCUMENT ID:

Hk0bc-75yx

ENVELOPE ID:

Skxvbq-m9ke-Hk0bc-75yx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lorensberg Varberg 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	 Signed	24.02.2025 07:24	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	24.02.2025 07:18	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.

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