

# Årsredovisning 2025

Brf Lorensberg Varberg 2

769621-5727



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 2

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 2024-06-18 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
BRF Lorensberg Varberg 2	2013	Varberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

#### Länsförsäkringar

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 7 076 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bo Falk	Ordförande
Hans Joakim Bursell	Styrelseledamot
Jan Åke Rehn	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 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

● Endast uppkomna fel

## Planerade underhåll

● Inget för närvarande

## Avtal med leverantörer

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

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lorensberg 1 samfällighetsföreningen med andel på 50% samt Lorensberg 2 samfällighetsföreningen med andel på ca 30 %.

Samfälligheten förvaltar tomtmark och gemensamma byggnader. Boendegaraget. Vatten och fjärrvärme.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Beslut om höjning med 3% inför 2026

All belysning i trapphusen är bytta til LED.

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

### Övrigt

Under året har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 932 768	5 418 086	4 716 602	4 351 379
Resultat efter fin. poster	-845 498	-952 958	-1 035 954	-935 531
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	2 471 533	1 714 900	1 234 072	1 079 813
Taxeringsvärde	166 000 000	204 600 000	204 600 000	204 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	757	654	593
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	86,4	86,2	81,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 227	8 382	8 507	8 668
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 227	7 363	7 473	7 615
Sparande / kvm totalyta, kr	153	130	156	131
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	54	52	70
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	63	67	64
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	48	39	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	176	165	157	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	2,31	1,11	0,83
Räntekänslighet (%)	9,80	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 685 476 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

uppkommen förlust beror på räntekostnader, åtgärdas genom sänkta räntor och avgiftshöjning.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	185 630 000	-	-	185 630 000
Fond, yttre underhåll	1 714 900	-	756 633	2 471 533
Balanserat resultat	-9 960 305	-952 958	-756 633	-11 669 896
Årets resultat	-952 958	952 958	-845 498	-845 498
<b>Eget kapital</b>	<b>176 431 637</b>	<b>0</b>	<b>-845 498</b>	<b>175 586 139</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 669 896
Årets resultat	-845 498
<b>Totalt</b>	<b>-12 515 394</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	756 633
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 725
Balanseras i ny räkning	-13 206 302
	<b>-12 515 394</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 932 768	5 418 086
Övriga rörelseintäkter	3	26 098	28 860
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 958 866</b>	<b>5 446 946</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 067 872	-2 964 102
Övriga externa kostnader	9	-257 890	-226 523
Personalkostnader	10	-33 358	-125 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 863 093	-1 871 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 222 213</b>	<b>-5 188 283</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>736 653</b>	<b>258 663</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 701	2 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 583 852	-1 214 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 582 151</b>	<b>-1 211 621</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-845 498</b>	<b>-952 958</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-845 498</b>	<b>-952 958</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	226 214 648	228 063 980
Maskiner och inventarier	13	18 069	31 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 232 717</b>	<b>228 095 810</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>226 232 717</b>	<b>228 095 810</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 542	19 619
Övriga fordringar	14	1 516 333	1 426 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	194 684	281 708
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 724 559</b>	<b>1 727 750</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 724 559</b>	<b>1 727 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 957 276</b>	<b>229 823 560</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		185 630 000	185 630 000
Fond för yttre underhåll		2 471 533	1 714 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>188 101 533</b>	<b>187 344 900</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 669 896	-9 960 305
Årets resultat		-845 498	-952 958
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 515 394</b>	<b>-10 913 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 586 139</b>	<b>176 431 637</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 089 100	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 089 100</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 048 160	52 100 420
Leverantörsskulder		180 857	149 164
Skatteskulder		0	61 600
Övriga kortfristiga skulder		9 924	34 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 043 097	1 046 461
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 282 038</b>	<b>53 391 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 957 276</b>	<b>229 823 560</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>736 653</b>	<b>258 663</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 863 093	1 871 700
	<b>2 599 746</b>	<b>2 130 363</b>
Erhållen ränta	1 701	2 837
Erlagd ränta	-1 622 711	-1 166 107
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>978 736</b>	<b>967 093</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	203 953	459 399
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 367	-178 967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 164 322</b>	<b>1 247 525</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-963 160	-781 580
Depositioner	-400	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-963 560</b>	<b>-781 580</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>200 762</b>	<b>465 945</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 243 410</b>	<b>777 465</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 444 173</b>	<b>1 243 410</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 2 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, 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	20,00 %

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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 308 420	4 045 488
Hysesintäkter, p-platser	726 582	720 220
Kabel-TV/Bredband	223 560	223 560
Intäktsreduktion	-33 503	-16 200
Vatten	383 553	229 747
El	301 923	207 414
Övriga intäkter	22 233	7 857
<b>Summa</b>	<b>5 932 768</b>	<b>5 418 086</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Erhållna bidrag	14 373	25 800
Övriga intäkter	300	79
Övriga rörelseintäkter	11 428	2 981
<b>Summa</b>	<b>26 098</b>	<b>28 860</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	158 253	162 353
Besiktning och service	196 893	38 052
Städning	100 450	110 500
Övrigt	0	9 200
<b>Summa</b>	<b>455 596</b>	<b>320 105</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 228	344
Bostäder	16 738	23 735
Bostäder VVS	2 873	0
Trapphus/port/entr	3 375	0
Dörrar och lås/porttele	15 034	15 906
Övriga gemensamma utrymmen	888	0
VA	0	4 496
Värme	3 028	0
Ventilation	37 296	22 265
El	2 348	87 621
Hissar	9 925	136 945
Tak	0	5 338
Försäkringsärende/vattenskada	0	3 238
<b>Summa</b>	<b>96 731</b>	<b>299 886</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	65 625	0
<b>Summa</b>	<b>65 625</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	402 388	384 854
Uppvärmning	464 445	443 971
Vatten	379 919	338 377
Sophämtning	145 564	157 308
<b>Summa</b>	<b>1 392 316</b>	<b>1 324 510</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Bredband/Kabeltv	251 008	251 056
Arvode teknisk förvaltning	2 176	0
Samfällighet	754 420	712 545
Fastighetsskatt	50 000	56 000
<b>Summa</b>	<b>1 057 604</b>	<b>1 019 601</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	104 860	79 091
Förbrukningsmaterial	2 273	736
Juridiska kostnader	4 411	3 875
Revisionsarvoden	25 750	23 750
Ekonomisk förvaltning	120 596	119 071
<b>Summa</b>	<b>257 890</b>	<b>226 523</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	23 830	105 300
Övriga arvoden	4 400	5 730
Övriga personalkostnader	0	1 375
Sociala avgifter	5 128	13 553
<b>Summa</b>	<b>33 358</b>	<b>125 958</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 580 368	1 212 303
Övriga räntekostnader	3 484	2 155
<b>Summa</b>	<b>1 583 852</b>	<b>1 214 458</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	247 500 000	247 500 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>247 500 000</b>	<b>247 500 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 436 020	-17 586 688
Årets avskrivning	-1 849 332	-1 849 332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 285 352</b>	<b>-19 436 020</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>226 214 648</b>	<b>228 063 980</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 688 457</i>	<i>24 688 457</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	160 600 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	44 000 000
<b>Summa</b>	<b>166 000 000</b>	<b>204 600 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	111 838	111 838
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>111 838</b>	<b>111 838</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-80 008	-57 640
Årets avskrivning	-13 761	-22 368
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-93 769</b>	<b>-80 008</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 069</b>	<b>31 830</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	61 824	280
Skattefordringar	10 336	0
Övriga fordringar	0	182 684
Övriga kortfristiga fordr	172 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	49
Nabo Klientmedelskonto	1 176 540	903 790
Borgo	95 634	339 620
<b>Summa</b>	<b>1 516 333</b>	<b>1 426 423</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 246	251 559
Förvaltning	28 438	30 149
<b>Summa</b>	<b>194 684</b>	<b>281 708</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-10-18	2,69 %	14 117 260	14 830 420
Nordea Hypotek	2027-02-17	2,77 %	18 235 000	18 235 000
Nordea Hypotek	2026-02-19	2,28 %	18 785 000	19 035 000
<b>Summa</b>			<b>51 137 260</b>	<b>52 100 420</b>
Varav kortfristig del			19 048 160	52 100 420

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 821 460 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	4 050	8 100
El	45 050	42 672
Uppvärmning	161 731	141 723
Utgiftsräntor	191 661	230 520
Vatten	115 674	95 790
Beräknade uppl. sociala avifter	9 400	13 773
Förutbetalda avgifter/hyror	468 531	437 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 000	76 518
<b>Summa</b>	<b>1 043 097</b>	<b>1 046 461</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2025-12-31**

63 000 000

**2024-12-31**

63 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

---

Mikael Andersson  
Styrelseledamot

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

---

Malin Johannesson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 13:11

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 12.03.2026 15:05

**DOCUMENT ID:**

SJCHuHebbe

**ENVELOPE ID:**

SJMnruBg5be-SJCHuHebbe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Lorensberg Varberg 2, 769621-5727 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

46fe79dbf384054135d8ba9bd403eaa3aa63fa6fabfa61f3cd0b3bee2248ab87341d5ec80fb1c1fdac1f97974e6811f9b3c9d757a8c891510489f832c877b829

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. BO FALK bofalk7538@telia.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 20:18 12.03.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.15.232
2. Hans Joakim Bursell bursell.joakim@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 18:51 13.03.2026 18:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.231.106
3. MIKAEL ANDERSSON mickevbg78@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 13:21 15.03.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.151.13
4. Jan Åke Ivar Rehn jonte.rehn@telia.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 15:38 17.03.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.56.201
5. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 13:11 18.03.2026 10:05	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.

## 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