

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorens Bager 1 i Malmö

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13 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
Lorens Bager 1 i Malmö	1995	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 3 358 kvm och 3 bostadsrättslokaler om totalt 483 kvm.

Byggnadens totalyta är 3841 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Berg	Ordförande
Vickie Nyman	Styrelseledamot
Victor Cavalli-Björkman	Styrelseledamot
Yvan Fillion	Styrelseledamot
Lena Trell	Suppleant

Valberedning

Jonas Karlsson
Tommy Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Boel Hansson Auktoriserad revisor Grant Thornton
Henryk Korona Internrevisor
Mona Svensson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Byte av port mot Norra Vallgatan
Ommålning av fönster (utsida) till lokaler (mot Drottningtorget), källaren och plan 1
Ommålning av soprummet, städförråd, gästlägenheten, trapphus (gårdsentré)
Ommålning av balkongräcken (yttertak mot gården)
- 2015** ● Byte av trätrall på gården
Avloppsledningar rensning, nät och mark, per lägenhet
OVK besiktning lägenheter och lokaler
Byte av dräneringspump och cirkulationspump
- 2016** ● Ommålning av träfönster utsida
Byte av tvättmaskiner och tumlare
- 2017** ● Rensning av ventilation och byte av fläktmotorer - 2017
Hissunderhåll - 2017
- 2020** ● Ommålning av metallgrindar och dörrar på gården - 2019
- 2022** ● Målning fönster, utsida - 2023
- 2023** ● Kontroll av takterrasser
Målning av fönster utsida, forts
Byte till LED-belysning, gemensamma utrymmen
- 2024** ● Målning smidesräcken, handledare, sarg och skärmtak på innergården
Spolning avloppsstammar
Tvättning, lagning, impregnering betongnedfart
Slamsugning brunnar/dagvatten
OVK lokaler/bostäder
Tvättning och målning av inglasade balkongfasader
Plåtarbeten takavrinningssystem
Målning väggar och tak i miljörum
Dammbindning och målning golv i miljörum
- 2025** ● Byte till modern styrning av värme
Fjärrvärmecentral, renovering värmeväxlare

Planerade underhåll

- 2026-2028** ● Byte till LED-belysning källare
Underhåll/byte av ventilationsinstallationer
Underhåll/byte av termostater och ventiler
Porttelefon byte/uppdatering
- 2028-2030** ● Målning trappuppgångar
- 2030** ● Planerat hissbyte

Avtal med leverantörer

Ekonomi	SBC
Fastighetskötsel	SBC
Fiber/Bredband	Telia
Hisservice	KONE
Kabel-TV	Tele2/Comhem

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens styrelse har under 2025 fortsatt inriktat sig på underhållsåtgärder enligt Underhållsplanen. Under året har inga större projekt genomförts. Vi ser fortsatt att de taxebundna kostnaderna, framförallt värme, ökar på grund av avgiftshöjningar. Styrelsen har fortsatt fokus på att minska värmekostnaderna över tid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna för driftkostnader som värme, vatten, el mfl höjdes from 2025-01-01 med 10%. Räntan på lån avseende kapitalavgifter sänktes till 2,45% (2,79%) from 2025-09-28, räntan är fast ett (1) år. Kapitalkostnaden fördelas mellan de bostadsrätter som har andel i fastighetslånet.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga händelser under året.

Övriga uppgifter

Underhållsplan uppdateras löpande.

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) kontroll genomförs årligen både internt och via leverantör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 226 701	2 144 371	2 150 149	1 707 006
Resultat efter fin. poster	78 936	-112 781	1 084	-1 826 984
Soliditet (%)	85	85	85	85
Yttre fond	963 059	944 967	731 115	2 288 492
Taxeringsvärde	99 369 000	87 534 000	87 534 000	87 534 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	573	549	541	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	97,0	94,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 415	2 415	2 415	2 762
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 415	2 415	2 415	2 415
Sparande / kvm totalyta, kr	167	130	100	85
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	21	23	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	125	131	118	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	26	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	179	166	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	4,28	3,97	-
Räntekänslighet (%)	4,21	4,39	4,46	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 582 499	-	-	5 582 499
Upplåtelseavgifter	44 388 000	-	-	44 388 000
Fond, yttre underhåll	944 967	-280 015	298 107	963 059
Kapitaltillskott	5 436 463	-	-	5 436 463
Balanserat resultat	-1 921 367	167 234	-298 107	-2 052 239
Årets resultat	-112 781	112 781	78 936	78 936
Eget kapital	54 317 782	0	78 936	54 396 718

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 754 132
Årets resultat	78 936
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-298 107
Totalt	-1 973 303

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	230 068
Balanseras i ny räkning	-1 743 236

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	2 226 702	2 144 371
Övriga rörelseintäkter	3	51 533	0
Summa rörelseintäkter		2 278 235	2 144 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 534 974	-1 471 936
Övriga externa kostnader	9	-129 534	-136 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 868	-332 868
Summa rörelsekostnader		-1 997 376	-1 941 629
RÖRELSERESULTAT		280 859	202 742
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		46 010	81 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-247 933	-396 866
Summa finansiella poster		-201 923	-315 523
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 936	-112 781
ÅRETS RESULTAT		78 936	-112 781

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	60 014 087	60 346 955
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 014 087	60 346 955
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 014 087	60 346 955
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	30 466
Övriga fordringar	13	2 236 418	1 863 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 541	82 035
Summa kortfristiga fordringar		2 318 959	1 976 398
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 736 560	1 699 165
Summa kassa och bank		1 736 560	1 699 165
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 055 519	3 675 563
SUMMA TILLGÅNGAR		64 069 607	64 022 518

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 406 962	55 406 962
Fond för yttre underhåll		963 059	944 967
Summa bundet eget kapital		56 370 021	56 351 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 052 239	-1 921 367
Årets resultat		78 936	-112 781
Summa fritt eget kapital		-1 973 303	-2 034 147
SUMMA EGET KAPITAL		54 396 718	54 317 782
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 275 000	9 275 000
Leverantörsskulder		85 651	100 013
Skatteskulder		0	3 138
Övriga kortfristiga skulder		26 193	52 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	286 045	273 932
Summa kortfristiga skulder		9 672 889	9 704 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 069 607	64 022 518

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	280 859	202 742
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	332 868	332 868
	613 727	535 610
Erhållen ränta	46 010	82 573
Erlagd ränta	-249 762	-403 477
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 975	214 706
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 249	-53 654
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 019	95 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 205	256 478
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	400 205	256 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 550 976	3 294 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 951 181	3 550 976

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorens Bager 1 i Malmö 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,53 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 618 560	1 471 404
Årsavgift bostäder, kap tillsk	223 202	289 618
Årsavgifter lokaler, moms	274 512	249 540
Årsavgift lokal, kap tillskott	24 731	35 038
Hysesintäkter lokaler	1 008	1 008
Hysesintäkter lokaler, moms	0	6 000
Bredband	55 200	55 200
Bredband moms	5 760	5 760
El	0	-2 822
Övernattnings-/gästlägenhet	18 200	28 000
Övernattnings-/gästlägenhet, moms	0	1 120
Dröjsmålsränta	172	190
Pantsättningsavgift	1 764	2 292
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Administrativ avgift	686	588
Öres- och kronutjämning	4	2
Summa	2 226 702	2 144 371

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 048	0
Summa	4 048	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	26 812	26 984
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 921	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	35 344	35 569
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 618	0
Larm och bevakning	4 524	4 301
Städning enligt avtal	29 252	29 436
Besiktningar	0	5 986
Hissbesiktning	3 339	4 908
Brandskydd	15 131	3 583
Bevakning	2 000	0
Gårdkostnader	5 077	634
Gemensamma utrymmen	675	588
Snöröjning/sandning	13 055	11 744
Serviceavtal	21 029	17 660
Förbrukningsmaterial	0	2 581
Summa	177 777	143 974

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-0	0
Tvättstuga	4 156	5 939
Källarutrymmen	658	0
Dörrar och lås/porttele	0	9 672
VVS	28 174	11 487
Ventilation	5 274	0
Elinstallationer	5 866	13 691
Hissar	62 817	58 916
Fasader	5 455	0
Fönster	0	3 177
Vattenskada	8 769	9 020
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 412
Summa	121 169	114 314

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Sophantering/återvinning	19 724	24 808
Dörrar och lås	31 276	0
VVS	0	67 605
Värmeanläggning	91 443	0
Ventilation	0	98 450
Hiss	5 641	0
Tak	0	10 665
Fasader	0	55 209
Fönster	0	16 088
Balkonger/altaner	38 047	0
Mark/gård/utemiljö	43 936	7 191
Summa	230 068	280 015

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	71 723	80 736
Uppvärmning	480 773	504 786
Vatten	114 000	101 408
Sophämtning/renhållning	50 911	63 509
Summa	717 407	750 439

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 659	0
Självrisk	49 495	0
Kabel-TV	39 089	29 139
Bredband	54 968	41 225
Fastighetsskatt	103 342	112 830
Summa	288 553	183 194

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	369
Tele- och datakommunikation	1 593	268
Juridiska åtgärder	8 531	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 203	13 961
Fritids och trivselkostnader	4 992	0
Föreningskostnader	1 914	6 958
Förvaltningsarvode enl avtal	58 488	66 985
Överlåtelsekostnad	2 058	4 012
Pantsättningskostnad	2 624	3 419
Övriga förvaltningsarvoden	4 362	8 702
Administration	2 501	5 293
Konsultkostnader	3 650	21 978
Bostadsrätterna Sverige	4 880	4 880
Summa	129 534	136 825

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	247 933	396 866
Summa	247 933	396 866

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 759 157	64 759 157
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 759 157	64 759 157
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 412 202	-4 079 334
Årets avskrivning	-332 868	-332 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 745 070	-4 412 202
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 014 087	60 346 955
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 877 000</i>	<i>1 877 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 751 000	59 800 000
Taxeringsvärde mark	31 618 000	27 734 000
Summa	99 369 000	87 534 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 177	64 177
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 177	64 177
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-64 177	-64 177
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 177	-64 177
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 447	12 086
Skattefordringar	6 350	0
Transaktionskonto	1 156 229	781 511
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 236 418	1 863 897

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 893	7 011
Förutbet försäkr premier	42 322	41 659
Förutbet kabel-TV	9 937	9 766
Förutbet bredband	13 742	13 742
Förutbet förvaltning	4 340	0
Upplupna intäkter	0	4 550
Upplupna ränteintäkter	5 307	5 307
Summa	82 541	82 035

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,45 %	9 275 000	9 275 000
Summa			9 275 000	9 275 000
Varav kortfristig del			9 275 000	9 275 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 275 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 397	200
Uppl kostn el	6 454	6 617
Uppl kostnad Värme	61 785	58 748
Uppl kostn räntor	8 837	10 666
Uppl kostn vatten	9 644	9 094
Uppl kostnad Sophämtning	3 130	4 343
Förutbet hyror/avgifter	189 798	184 264
Summa	286 045	273 932

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Malmö

Lennart Berg
Ordförande

Vickie Nyman
Styrelseledamot

Victor Cavalli-Björkman
Styrelseledamot

Yvan Fillion
Styrelseledamot

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

Grant Thornton
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 11:05

SENT BY OWNER:

Ebba Håkansson • 02.04.2026 09:38

DOCUMENT ID:

S1ln-a5os-e

ENVELOPE ID:

r13bT5jo-x-S1ln-a5os-e

DOCUMENT NAME:

Brf Lorens Bager 1 i Malmö, 769601-1449 - årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

7b92789731398539e3614aa401075b63760dabd8aa5ea533f1c9d3755fe5a53020d03fe7739665b277eccbbcfcf0a9f5c7af2cfe7b8df163d7d3b79c4abfcebe

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. VICTOR CAVALLI-BJÖRK MAN victor.cavalli-bjorkman@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:03 02.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/22) IP: 94.234.88.47
2. YVAN FILLION yvan.fillion@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:12 02.04.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/25) IP: 94.191.152.250
3. LENNART BERG eriklennartberg@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 12:52 02.04.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/06) IP: 85.231.68.1
4. VICKIE NYMAN vickienyman@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:44 02.04.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10) IP: 109.228.150.24
5. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:05 02.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* 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 Lorens Bager 1 i Malmö

Org.nr. 769601 - 1449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lorens Bager 1 i Malmö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lorens Bager 1 i Malmös 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lorens Bager 1 i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lorens Bager 1 i Malmö enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 11:02

SENT BY OWNER:

Ebba Håkansson • 07.04.2026 07:37

DOCUMENT ID:

Sy6EdGMnWI

ENVELOPE ID:

Bk2Edff2bl-Sy6EdGMnWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lorens Bager 1 i Malmö 2025-01-01-2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

95076e30e34d3de30f45b03c3302cdc7e6e0e26b6f41b65c6b7732f73683acc0a741ef17ab768dedaa1f08bb92fdb1ef252326eeeb0e29740442ad74186cbc24

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON	📄 Signed	07.04.2026 11:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	07.04.2026 11:01	Low	IP: 194.14.78.10

* 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