

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorens Bager 1 i Malmö

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lorens Bager 1 i Malmö	1995	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 bostadsrättslägenheter om totalt 3 358 kvm och 3 bostadsrättslokaler om totalt 483 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 841 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Berg	Ordförande
Jan Svensson	Styrelseledamot
Jonas Lyckeskog	Styrelseledamot
Vickie Nyman	Styrelseledamot
Yvan Fillion	Styrelseledamot
Lena Trell	Suppleant
Victor Cavalli-Björkman	Suppleant

Valberedning

Tommy Persson och Jonas Karlsson

Firmateckning

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

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning väggar och tak i miljörum
Dammbindning och målning golv i miljörum
Spolning avloppsstammar
Målning smidesräcken, handledare, sarg och skärmtak på innergården
Tvättning, lagning, impregnering betongnedfart
Slamsugning brunnar/dagvatten
OVK lokaler/bostäder
Tvättning och målning av inglasade balkongfasader
Plåtarbeten takavrinningsystem
- 2023** ● Byte till LED-belysning, gemensamma utrymmen
Kontroll av takterrasser
Målning av fönster utsida, forts
- 2022** ● Målning fönster, utsida - 2023
- 2020** ● Ommålning av metallgrindar och dörrar på gården - 2019
- 2017** ● Rensning av ventilation och byte av fläktmotorer - 2017
Hissunderhåll - 2017
- 2016** ● Byte av tvättmaskiner och tumlare
Ommålning av träfönster utsida
- 2015** ● Byte av trätrall på gården
Avloppsledningar rensning, nät och mark, per lägenhet
OVK besiktning lägenheter och lokaler
Byte av dräneringspump och cirkulationspump

- 2013** ● 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)

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK uppdatering lokaler/lägenheter
● Byte till LED-belysning källare
● Underhåll/byte av ventilationsinstallationer
- 2025-2026** ● Putslagning källare
● Fjärrvärmecentral byte/uppdatering
● Porttelefon byte/uppdatering
- 2025-2027** ● Byte av termostater och ventiler
- 2028-2030** ● Målning trappuppgångar

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Under året har flera åtgärder genomförts och avslutats. Bland annat har miljörummet fått en ansiktslyftning med målning av tak och väggar samt epoxi-behandling av golvet. Samtliga smidesdetaljer på gården har målats.

Vidare har fasadytorna på de inglasade balkongerna tvättats och målats. I samband med tvättning gjordes reparationer av takavrinningssystemet från främst takterrasserna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna för driftkostnader som värme, vatten el mfl höjdes from 2024-01-01 med 5%. Räntan på lån avseende kapitalavgifter sänktes till 2,76% (4,79%) from 2024-09-28, räntan är fast ett (1) år. Kapitalkostnaden fördelas mellan de bostadsrätter som har andel i fastighetslånet.

Förändringar i avtal

Avtal med SBC avseende teknisk förvaltning är fastpris utan indexreglering. Avtalet avseende ekonomisk förvaltning omförhandlas under hösten med resultatet att kostnaden kunde sänkas 10%.

Övriga uppgifter

Underhållsplan uppdateras löpande efterhand som planerade åtgärder beslutas av styrelsen. En gång om året görs en större genomgång av underhållsplan.

SBA 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 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 144 371	2 150 149	1 707 006	1 548 307
Resultat efter fin. poster	-112 781	1 084	-1 826 984	-119 653
Soliditet (%)	85	85	85	85
Yttre fond	944 967	731 115	2 288 492	2 025 890
Taxeringsvärde	87 534 000	87 534 000	87 534 000	81 648 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	549	541	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	94,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 415	2 415	2 762	2 762
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 415	2 415	2 415	2 415
Sparande per kvm totalyta, kr	130	100	85	55
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	23	30	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	118	108	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	25	20	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	179	166	158	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	3,97	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Uppllysning vid förlust

Årsavgifterna har inte täckt kostnader inklusive underhåll och avskrivningar för 2024. Föreningen höjde månadsavgifterna 1 januari 2025 med 10%. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 582 499	-	-	5 582 499
Upplåtelseavgifter	44 388 000	-	-	44 388 000
Fond, yttre underhåll	731 115	-48 750	262 602	944 967
Kapitaltillskott	5 436 463	-	-	5 436 463
Balanserat resultat	-1 708 599	49 834	-262 602	-1 921 367
Årets resultat	1 084	-1 084	-112 781	-112 781
Eget kapital	54 430 562	0	-112 781	54 317 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 658 765
Årets resultat	-112 781
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-262 602
Totalt	-2 034 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	280 015
Balanseras i ny räkning	-1 754 132

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	2 144 371	2 150 149
Övriga rörelseintäkter	3	0	41 563
Summa rörelseintäkter		2 144 371	2 191 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 471 936	-1 441 638
Övriga externa kostnader	9	-136 825	-115 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 868	-332 868
Summa rörelsekostnader		-1 941 629	-1 890 078
RÖRELSERESULTAT		202 742	301 633
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		81 343	67 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-396 866	-368 321
Summa finansiella poster		-315 523	-300 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-112 781	1 084
ÅRETS RESULTAT		-112 781	1 084

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	60 346 955	60 679 823
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		60 346 955	60 679 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 346 955	60 679 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 466	9 331
Övriga fordringar	13	1 863 897	1 693 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 035	26 544
Summa kortfristiga fordringar		1 976 398	1 729 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 699 165	1 637 232
Summa kassa och bank		1 699 165	1 637 232
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 675 563	3 366 660
SUMMA TILLGÅNGAR		64 022 518	64 046 484

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 406 962	55 406 962
Fond för yttre underhåll		944 967	731 115
Summa bundet eget kapital		56 351 929	56 138 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 921 367	-1 708 599
Årets resultat		-112 781	1 084
Summa fritt eget kapital		-2 034 147	-1 707 515
SUMMA EGET KAPITAL		54 317 782	54 430 562
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 275 000	9 275 000
Leverantörsskulder		100 013	110 437
Skatteskulder		3 138	2 195
Övriga kortfristiga skulder		52 654	11 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	273 932	217 129
Summa kortfristiga skulder		9 704 737	9 615 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 022 518	64 046 484

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	202 742	301 633
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	332 868	332 868
	535 610	634 501
Erhållen ränta	82 573	61 235
Erlagd ränta	-403 477	-364 353
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 706	331 383
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 654	-25 536
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	95 426	-254 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 478	51 192
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	256 478	51 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 294 497	3 243 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 550 976	3 294 497

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorens Bager 1 i Malmö 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.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 471 404	1 401 348
Årsavgift bostäder, kap tillsk	289 618	367 321
Årsavgifter lokaler, moms	249 540	282 091
Årsavgift lokal, kap tillskott	35 038	0
Hysesintäkter lokaler	1 008	1 428
Hysesintäkter lokaler, moms	6 000	6 000
Bredband	55 200	55 200
Bredband moms	5 760	5 760
El	-2 822	0
Övernattnings-/gästlägenhet	28 000	16 350
Övernattnings-/gästlägenhet, moms	1 120	11 440
Dröjsmålsränta	190	61
Pantsättningsavgift	2 292	525
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	2 144 371	2 150 149

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	27 699
Övriga intäkter	0	9 055
Återbäring försäkringsbolag	0	4 809
Summa	0	41 563

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	26 984	25 097
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	5 087
Fastighetsskötsel gård enl avtal	35 569	29 054
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 486
Larm och bevakning	4 301	0
Städning enligt avtal	29 436	27 546
Besiktningar	5 986	0
Hissbesiktning	4 908	8 851
Brandskydd	3 583	9 293
Gårdkostnader	634	160
Gemensamma utrymmen	588	4 228
Snöröjning/sandning	11 744	23 380
Serviceavtal	17 660	17 059
Förbrukningsmaterial	2 581	1 339
Summa	143 974	154 579

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	49 001
Tvättstuga	5 939	9 902
Trapphus/port/entr	0	36 502
Dörrar och lås/porttele	9 672	8 389
VVS	11 487	35 732
Ventilation	0	2 206
Elinstallationer	13 691	72 384
Hissar	58 916	67 318
Fönster	3 177	18 227
Vattenskada	9 020	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 412	0
Summa	114 314	299 661

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	24 808	0
VVS	67 605	0
Ventilation	98 450	0
Tak	10 665	0
Fasader	55 209	0
Fönster	16 088	48 750
Mark/gård/utemiljö	7 191	0
Summa	280 015	48 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	80 736	88 352
Uppvärmning	504 786	453 266
Vatten	101 408	95 574
Sophämtning/renhållning	63 509	58 997
Summa	750 439	696 190

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	38 182
Kabel-TV	29 139	37 423
Bredband	41 225	54 967
Fastighetsskatt	112 830	111 887
Summa	183 194	242 459

Försäkring 0 kr med anledning av periodisering 2024, se not 1.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	658
Tele- och datakommunikation	268	1 345
Revisionsarvoden extern revisor	13 961	18 993
Fritids och trivselkostnader	0	4 317
Föreningskostnader	6 958	2 467
Förvaltningsarvode enl avtal	66 985	68 811
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Pantsättningskostnad	3 419	788
Övriga förvaltningsarvoden	8 702	0
Korttidsinventarier	0	744
Administration	5 293	1 425
Konsultkostnader	21 978	12 348
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	136 825	115 572

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	396 866	368 321
Summa	396 866	368 321

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 759 157	64 759 157
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 759 157	64 759 157
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 079 334	-3 746 466
Årets avskrivning	-332 868	-332 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 412 202	-4 079 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 346 955	60 679 823
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 877 000</i>	<i>1 877 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 800 000	59 800 000
Taxeringsvärde mark	27 734 000	27 734 000
Summa	87 534 000	87 534 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 177	64 177
Utgående anskaffningsvärde	64 177	64 177
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-64 177	-64 177
Utgående avskrivning	-64 177	-64 177
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 086	9 551
Övriga kortfristiga fordringar	0	26 737
Transaktionskonto	781 511	589 092
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 863 897	1 693 553

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 011	20 007
Förutbet försäkr premier	41 659	0
Förutbet kabel-TV	9 766	0
Förutbet bredband	13 742	0
Upplupna intäkter	4 550	0
Upplupna ränteintäkter	5 307	6 537
Summa	82 035	26 544

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	2,76 %	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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	200	0
Uppl kostn el	6 617	0
Uppl kostnad Värme	58 748	0
Uppl kostn räntor	10 666	17 277
Uppl kostn vatten	9 094	8 079
Uppl kostnad Sophämtning	4 343	0
Förutbet hyror/avgifter	184 264	191 773
Summa	273 932	217 129

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna för driftskostnader 2025-01-01 med 10 % medan årsavgifterna för kapital sänktes med 42,62 % vid samma datum.

Underskrifter

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

Malmö

Jan Svensson
Styrelseledamot

Jonas Lyckeskog
Styrelseledamot

Lennart Berg
Ordförande

Vickie Nyman
Styrelseledamot

Yvan Fillion
Styrelseledamot

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

Grant Thornton
Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Henryk Korona
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2025 11:54

SENT BY OWNER:
Thea Helander • 22.04.2025 13:38

DOCUMENT ID:
Hye52JZrJle

ENVELOPE ID:
S1q3JZHygg-Hye52JZrJle

DOCUMENT NAME:
Brf Lorens - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. YVAN FILLION yvan.fillion@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 13:55 22.04.2025 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/25) IP: 78.73.35.57
2. Jan Ove Svensson ovejansvensson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 13:58 22.04.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/12/11) IP: 78.73.43.14
3. ERIK LENNART BERG lennart@advise.nu	Signed Authenticated	22.04.2025 15:10 22.04.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/06) IP: 155.4.131.252
4. Jonas Henrik Daniel Lyckeskog lyckeskog@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 15:31 22.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/21) IP: 94.234.78.9
5. HENRYK KORONA mobelperssoneftr@msn.com	Signed Authenticated	22.04.2025 16:30 22.04.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/16) IP: 78.73.35.170
6. VICKIE NYMAN vickienyman@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 22:09 22.04.2025 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/10) IP: 90.230.110.160
7. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:54 23.04.2025 11:54	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.

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