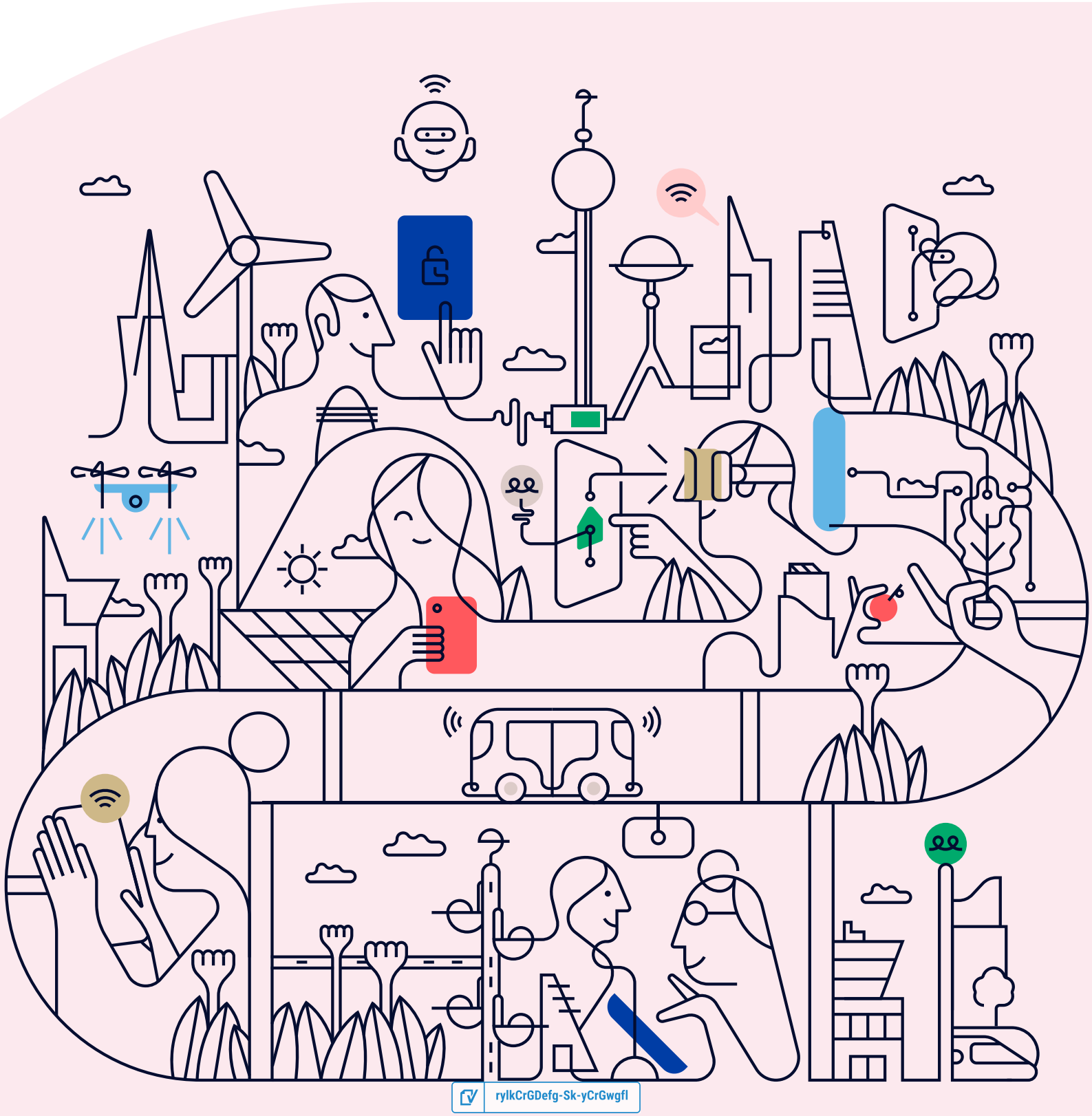
2025
Årsredovisning

Brf Lorens Bager 2



rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorens Bager 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

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

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

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

Underskrifter ..... **s. 18**

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

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.

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

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 1987-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 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
Malmö Lorens Bager 2	1992	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 861 kvm och 4 lokaler om 504 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 365 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Karlsson	Ordförande
Bengt Seger	Styrelseledamot
Dan Johan Walterström Von Walter	Styrelseledamot
Felicia Samuelsson	Styrelseledamot
Per Stefan Gersbro	Styrelseledamot
Sonja Helene Anderberg	Styrelseledamot
Jan Frimand Rönnow	Suppleant
Nathalie Werner	Suppleant

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Valberedning

Eva Gersbro
Eva Lundkvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-25. Stämmoprotokollet saknade uppgift om ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2001-2002	Omläggning av tak
2002-2003	Nya balkonger
2009-2010	Hiss - Dörrlås och annat i hissen
2010	Fasadarbete Porttelefon och portlås - Service och reparation Centralantenn - Uppdatering och inställning Hiss - Byte av relä och dörrkontakter
2011	Bredband - Installation i lägenheter - Ownit AB Rörarbete - Reparation av stamledning i källare Värmeanläggning - Intrimning av centralaggregat
2012	Värmeanläggning - Byte av termostater i lägenheterna
2013	Stambyte del - Stambyte del
2014	Relining - Relining
2014-2015	Klamring takpannor och målning takplåt - Klamring takpannor och målning takplåt
2015	Underhåll av tak - Målning och renovering takplåt gårdssidan
2016	Postskåp utbytt Styrenhet i hiss

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

2016	Brandlarm på vind
2017	E.On Grönt vatten - Förlänger livslängd på radiatorkrets Byte av porttelefon
2018	Ventilation
2019	Reparation av målning i trapphus Byte av digitalförstärkare för centralantenn
2020	Fasadrenovering - Våning 1
2021	Fasadrenovering - Våning 2 och uppåt
2021-2022	Fönsterrenovering och målning
2023	Renovering och målning av fönster mot gården
2025	Brandvarnare i gemensamma utrymmen Skyddsrum

Planerade underhåll

2026	Dagvatten Fasad

Avtal med leverantörer

Snöröjning/gångbanerenhållning Svedala Utemöljö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brandvarnare installerades i gemensamma utrymmen (trappor). Larmcentralen på vinden uppgraderades för att hantera utökade antalet detektorer.

OVK genomfördes.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 737 446	1 668 488	1 516 958	1 395 737
Resultat efter fin. poster	2 655 058	-451 396	-555 351	-478 479
Soliditet (%)	33	24	26	29
Yttre fond	753 280	616 634	308 317	136 646
Taxeringsvärde	61 062 000	51 153 000	51 153 000	51 153 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	507	484	442	389
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	82,6	83,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 474	5 472	5 472	5 122
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 652	4 652	4 652	4 355
Sparande / kvm totalyta, kr	70	57	12	69
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	8	6	8
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	127	95	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	24	18	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	147	159	119	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	3,24	3,13	-
Räntekänslighet (%)	10,80	11,31	12,39	-

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.

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 803 000	-	-	11 803 000
Fond, yttre underhåll	616 634	-	136 646	753 280
Balanserat resultat	-6 810 448	-451 396	-136 646	-7 398 490
Årets resultat	-451 396	451 396	2 655 058	2 655 058
Eget kapital	**5 157 790**	**0**	**2 655 058**	**7 812 848**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 261 844
Årets resultat	2 655 058
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 646
Totalt	**-4 743 432**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	53 390
Balanseras i ny räkning	**-4 690 042**

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

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 737 446	1 668 488
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 540
Summa rörelseintäkter		**1 737 446**	**1 676 028**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-845 089	-758 076
Övriga externa kostnader	9	-183 230	-162 646
Personalkostnader	10	-88 138	-65 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		2 471 618	-643 977
Summa rörelsekostnader		**1 355 162**	**-1 629 835**
RÖRELSERESULTAT		**3 092 608**	**46 193**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 509	9 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-443 059	-507 235
Summa finansiella poster		**-437 550**	**-497 589**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**2 655 058**	**-451 396**
ÅRETS RESULTAT		**2 655 058**	**-451 396**

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 807 798	20 330 894
Maskiner och inventarier	13	100 406	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 908 204**	**20 330 894**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**22 908 204**	**20 330 894**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		398	79 617
Övriga fordringar	15	1 031 148	834 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	30 550	59 954
Summa kortfristiga fordringar		**1 062 096**	**974 565**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	34
Summa kassa och bank		**0**	**34**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 062 096**	**974 599**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 970 300**	**21 305 493**

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 803 000	11 803 000
Fond för yttre underhåll		753 280	616 634
Summa bundet eget kapital		**12 556 280**	**12 419 634**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 398 490	-6 810 448
Årets resultat		2 655 058	-451 396
Summa ansamlad förlust		**-4 743 432**	**-7 261 844**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 812 848**	**5 157 790**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 655 000	8 865 000
Summa långfristiga skulder		**13 655 000**	**8 865 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 000 000	6 790 000
Leverantörsskulder		87 154	96 931
Skatteskulder		0	6 498
Övriga kortfristiga skulder		33 574	34 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	381 724	355 116
Summa kortfristiga skulder		**2 502 452**	**7 282 703**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 970 300**	**21 305 493**

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**3 092 608**	**46 193**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	-2 471 618	643 977
	620 990	**690 170**
Erhållen ränta	5 509	9 646
Erlagd ränta	-443 494	-528 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**183 004**	**171 133**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	117 693	-161 087
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 184	58 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**310 881**	**68 402**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105 692	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-105 692**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**205 189**	**68 402**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**796 234**	**727 833**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 001 424**	**796 234**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorens Bager 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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	2,00 - 4,00 %
Stamledningar VA	2,00 - 3,57 %
Ventilation	1,28 %
Hissar	7,69 %
Yttertak	2,50 - 5,56 %
Dörrar & portar	2,63 %
Stamledningar Värme	3,57 %
Stomme och grund	1,18 - 3,57 %
El	3,57 %
Fasader	2,50 %
Fönster	3,33 %

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.

I samband med upprättande av bokslutet upptäcktes att föreningen felaktigt skrivit av sin mark. Denna avskrivning har återförts vilket har gett en positiv resultatpåverkan med 2 866 444kr. Det stora positiva resultat är därmed hänförligt till denna återföring och beror inte på föreningens löpande verksamhet.

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.

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

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	1 384 932	1 318 992
Årsavgift bostäder, moms	23 940	23 940
Hyresintäkter lokaler	28 452	28 044
Hyresintäkter lokaler, moms	248 088	245 104
Deb. fastighetsskatt, moms	4 052	3 704
Bredband	40 800	40 800
Dröjsmålsränta	714	581
Pantsättningsavgift	3 528	2 292
Överlåtelseavgift	1 470	4 299
Administrativ avgift, moms	196	147
Administrativ avgift	1 274	588
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	**1 737 446**	**1 668 488**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	7 540
Summa	**0**	**7 540**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	2 183
Larm och bevakning	1 150	1 185
Besiktningar	0	3 268
Hissbesiktning	1 512	2 926
Bevakning	2 863	0
Gårdkostnader	0	478
Sophantering	660	0
Snöröjning/sandning	6 062	3 700
Serviceavtal	1 842	0
Serviceavtal, hissar	1 783	0
Mattvätt/Hyrmattor	28 164	24 216
Summa	**44 035**	**37 956**

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	10 448	0
VVS	28 055	22 393
Värmeanläggning/undercentral	4 092	0
Elinstallationer	0	12 124
Hissar	44 091	23 794
Vattenskada	11 238	12 299
Skador/klotter/skadegörelse	4 313	0
Summa	**102 236**	**70 610**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	53 390	0
Summa	**53 390**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	28 441	27 314
Uppvärmning	383 791	426 586
Vatten	81 620	81 838
Sophämtning/renhållning	25 349	28 313
Summa	**519 201**	**564 052**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 751	0
Skadedjursförsäkring	1 620	3 780
Bredband	30 755	37 548
Fastighetsskatt	47 100	44 130
Summa	**126 226**	**85 458**

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	22 438	14 979
Styrelseomkostnader	0	838
Föreningskostnader	474	1 274
Förvaltningsarvode enl avtal	130 150	127 436
Överlåtelsekostnad	1 997	6 018
Pantsättningskostnad	5 213	3 440
Administration	4 753	1 307
Konsultkostnader	18 157	6 671
Tidningar och facklitteratur	48	683
Summa	**183 230**	**162 646**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	69 700	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 438	12 635
Summa	**88 138**	**65 135**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	443 059	507 062
Dröjsmålsränta	0	173
Summa	**443 059**	**507 235**

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 533 074	26 433 732
Årets inköp	0	1 099 343
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 533 074	27 533 074
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 202 180	-6 558 203
Årets avskrivning	-389 540	-643 977
Återförd avskrivning mark	2 866 419	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 725 301	-7 202 180
Utgående restvärde enligt plan	22 807 798	20 330 894
I utgående restvärde ingår mark med	*10 957 979*	*0*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 262 000	30 153 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	21 000 000
Summa	**61 062 000**	**51 153 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	105 692	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**105 692**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-5 286	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 286**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**100 406**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 099 343
Omfört till Byggnad	0	-1 099 343
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 016	26 618
Skattefordringar	2 708	12 176
Transaktionskonto	235 906	144 793
Borgo räntekonto	765 518	651 407
Summa	**1 031 148**	**834 994**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 807	4 539
Förutbet försäkr premier	14 913	46 751
Förutbet bredband	6 830	8 664
Summa	**30 550**	**59 954**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,82 %	4 790 000	4 790 000
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,85 %	5 865 000	5 865 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,40%	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2028-04-30	4,06 %	3 000 000	3 000 000
Summa			15 655 000	15 655 000
Varav kortfristig del			**2 000 000**	**6 790 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 655 000 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.

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 269	0
Uppl kostn el	2 386	2 350
Uppl kostnad Värme	49 395	48 504
Uppl kostn räntor	50 747	51 182
Uppl kostn vatten	6 928	6 839
Uppl kostnad Sophämtning	1 487	1 503
Uppl kostnad arvoden	58 800	44 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	14 013
Förutbet hyror/avgifter	189 237	186 125
Summa	**381 724**	**355 116**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 655 000	15 655 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 2% från 2026.01.01

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Malmö

Mikael Karlsson
Ordförande

Bengt Seger
Styrelseledamot

Dan Johan Walterström Von Walter
Styrelseledamot

Felicia Samuelsson
Styrelseledamot

Per Stefan Gersbro
Styrelseledamot

Sonja Helene Anderberg
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.06.2026 11:28

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:
Sk-yCrGwgfl

ENVELOPE ID:
rylkCrGDefg-Sk-yCrGwgfl

DOCUMENT NAME:
Brf Lorens Bager 2, 716438-4476 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
6c00f241fe5db5794b32ea3ad9e956f05f497e4834932b7af886693f5d29b3996573883f489f6e7872e15b07afaab67f151eb5fa8fc9a22de48ea3720d63dae1

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. **Dan Johan Walterström v on Walter**	**Signed**	**29.05.2026 15:36**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@moosehead.se	Authenticated	29.05.2026 15:36	Low	IP: 31.211.235.228
2. **PER STEFAN GERSBRO**	**Signed**	**29.05.2026 15:38**	**eID**	**Swedish BankID**
psg@paccedo.com	Authenticated	29.05.2026 15:37	Low	IP: 31.211.235.226
3. **FELICIA EBBA MARIANNE SAMUELSSON**	**Signed**	**29.05.2026 15:42**	**eID**	**Swedish BankID**
f-samuelsson@hotmail.com	Authenticated	29.05.2026 15:41	Low	IP: 94.137.125.3
4. **BENGT STEFAN SEGER**	**Signed**	**29.05.2026 15:45**	**eID**	**Swedish BankID**
bengt.seger58@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 15:35	Low	IP: 24.103.236.67
5. **MIKAEL KARLSSON**	**Signed**	**29.05.2026 17:23**	**eID**	**Swedish BankID**
mikael.karlsson.hemma@gmail.com	Authenticated	29.05.2026 17:22	Low	IP: 94.137.125.7
6. **Sonja Helene Anderberg**	**Signed**	**02.06.2026 10:44**	**eID**	**Swedish BankID**
famand1@telia.com	Authenticated	02.06.2026 10:42	Low	IP: 95.203.0.223
7. **Niklas Franz Bromér**	**Signed**	**02.06.2026 11:28**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	02.06.2026 11:26	Low	IP: 208.56.29.16

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lorens Bager 2, org.nr 716438–4476.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lorens Bager 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Bk1CrzwgGl-SylyCrGvgze

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 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.

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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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, vidtagna 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Bk1CrzwgGl-SylyCrGvgze

SEALED BY Verified BK1CRZWGGL-SYLYCRGVGZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.06.2026 11:27

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 29.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:
SylyCrGvgze

ENVELOPE ID:
Bk1CrzwgGl-SylyCrGvgze

DOCUMENT NAME:
RB Brf Lorens Bager 2 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
40f6a835c3308cf602c25b7c8b40255020ef4ac82596e5
0273f591cfad09f4fb4812d8fa7ee2f3031b8d706c97db4
209eea9dea458b18bef05e4725ff1eadf93

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	**Signed**	**02.06.2026 11:27**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	02.06.2026 11:26	Low	IP: 208.56.29.16

* 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