

Årsredovisning 2023

Brf Lorensberg Varberg 1

769621-5677



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 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
Varberg Lorensberg 6	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 6 003 kvm. Byggnadernas totalyta är 6003 kvm.

Styrelsens sammansättning

Urban Johnsson	Ordförande
Åsa Eriksson	Styrelseledamot
Britt-Marie Aronsson	Styrelseledamot
Carina Östlund	Styrelseledamot
Siv Pettersson	Styrelseledamot
Per Drake	Suppleant
Wanja Eleanor Holmberg	Suppleant

Valberedning

Inger Stenberg
Barbro Bengtsson

Firmateckning

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

Revisorer

Malin Johannesson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-06. Uppdatering av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-04. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El och fjärrvärme	Varberg Energimarknad AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Halland
Fiberanslutning	Telia Company
Revision	Borevision i Sverige AB
Vatten och avlopp	Varberg Vatten AB
Hisservice	Greve Jakob Hiss AB
Fastighetsservice	Källängs Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 6%.

Rutiner för debitering av el, vatten och fjärrvärme är ändrad, verklig förbrukning debiteras med 2 månaders fördröjning.

Ett av föreningens bundna lån med ränta 1,66%, förföll i oktober. Nytt lån med rörlig ränta Stibor90 4,55% har tecknats hos Handelsbanken.

Det gjordes även en extra amortering på 500 000 kr i samband med omskrivning av lån.

Förändringar i avtal

Under året har Greve Jacob Hiss AB övertagit serviceavtal för våra hissar.

Vi har även tecknat avtal med Källängs Fastighetsservice.

Övriga uppgifter

Föreningens stadgar har förtydligats och uppdateras enligt gällande lagstiftning, beslutades 2023-12-06 på en extra årsstämma och är registrerade hos bolagsverket.

Samtliga lysrör i garage och trapphus har ersatts av LED.

Brf Lorensberg Varberg 1 är delägare av 2 st samfälligheter (gemensamhetsanläggningar).

Lorensberg 1 Samfällighetsförening:

Ägs gemensamt med Brf Lorensberg Varberg 2, huvudsak gemensam förvaltning av boendegarage, förråd och utemiljö inkl snöskottning.

Väsentliga händelser under året, samtliga lysrör i garage är utbytta pga underhållsbehov och nya regler för typ av lysrör.

Lorensberg 2 Samfällighetsförening:

Ägs gemensamt med Brf Lorensberg Varberg 2, Varbergs Fasighets AB (garage plan 1o2), Stenfastigheter (butiker, restaurang). I huvudsak förvaltning av gemensamma utrymmen plan 1 och 2, portar, dörrar, bevakning, brandsystem samt fördelning av vatten och fjärrvärmeförbrukning.

Väsentliga händelser under året. Rutiner för debitering av avgifter har ändrats för året, tidigare betalades det in ett förskott som räknades av mot verkligt utfall. Under året har förbrukare av fjärrvärme och vatten debiteras direkt och en mindre del som förskott debiteras respektive delägare enligt budget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 027 003	4 812 246	4 743 161	4 539 507
Resultat efter fin. poster	-1 487 847	-1 103 519	-413 532	-887 679
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	1 038 606	876 163	713 720	-
Taxeringsvärde	167 000 000	167 000 000	130 000 000	130 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	729	690	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	84,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 126	9 278	-	-
Skuldsättning per kvm	9 126	9 278	-	-
Sparande per kvm	136	123	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	91	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	76	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	41	-	-
Energikostnad per kvm	205	209	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,75	-	-
Räntekänslighet	12,53	13,44	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 427 085 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt beroende på avskrivningarna, som dock inte påverkar kassaflödet. Under året har dessutom kostnader tillkommit för badrumsrenovering i samband med tvist mot byggherren av LorensbergVarberg1, byte av trapphusbelysning samt extra kostnad för byte av lysrör garage i samfällighet Varberg 1.

För att möta kostnadsökning för såväl låneränta och den allmänna prisökningen i samhället höjs månadsavgiften med 7,5% samt garagehyra med 100kr/mån från 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	94 843 673	-	-	94 843 673
Upplåtelseavgifter	81 156 327	-	-	81 156 327
Fond, yttre underhåll	876 163	-	162 443	1 038 606
Balanserat resultat	-9 763 417	-1 103 519	-162 443	-11 029 379
Årets resultat	-1 103 519	1 103 519	-1 487 847	-1 487 847
Eget kapital	166 009 227	0	-1 487 847	164 521 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 029 379
Årets resultat	-1 487 847
Totalt	-12 517 225

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	715 527
Att från yttre fond i anspråk ta	-435 655
Balanseras i ny räkning	-12 797 097
	-12 517 225

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 027 003	4 812 246
Övriga rörelseintäkter	3	125 599	122 954
Summa rörelseintäkter		5 152 602	4 935 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 432 017	-2 792 423
Övriga externa kostnader	9	-191 861	-328 129
Personalkostnader	10	-105 154	-93 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 844 736	-1 844 738
Summa rörelsekostnader		-5 573 768	-5 059 241
RÖRELSERESULTAT		-421 166	-124 041
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 050	1 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 071 730	-980 733
Summa finansiella poster		-1 066 680	-979 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 487 847	-1 103 519
ÅRETS RESULTAT		-1 487 847	-1 103 519

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	218 710 243	220 474 339
Maskiner och inventarier	13	193 290	273 930
Summa materiella anläggningstillgångar		218 903 533	220 748 269
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		218 903 533	220 748 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 765	6 261
Övriga fordringar	14	972 320	1 567 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	631 961	365 807
Summa kortfristiga fordringar		1 636 046	1 939 081
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 636 046	1 939 081
SUMMA TILLGÅNGAR		220 539 579	222 687 350

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 000 000	176 000 000
Fond för yttre underhåll		1 038 606	876 163
Summa bundet eget kapital		177 038 606	176 876 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 029 379	-9 763 417
Årets resultat		-1 487 847	-1 103 519
Summa fritt eget kapital		-12 517 225	-10 866 936
SUMMA EGET KAPITAL		164 521 381	166 009 227
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	17 797 512	37 786 358
Summa långfristiga skulder		17 797 512	37 786 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	36 988 846	17 910 523
Leverantörsskulder		166 710	252 411
Övriga kortfristiga skulder		70 084	67 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	995 046	660 991
Summa kortfristiga skulder		38 220 686	18 891 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 539 579	222 687 350

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-421 166	-124 041
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 844 736	1 844 738
	1 423 570	1 720 697
Erhållen ränta	5 050	1 256
Erlagd ränta	-982 155	-872 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	446 464	849 269
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-341 853	-374 738
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	161 774	435 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266 385	909 559
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-911 274	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-911 274	-420 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-644 889	489 559
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 373 412	883 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	728 523	1 373 412

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorensberg Varberg 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 804 648	3 589 284
Hysesintäkter, p-platser	672 750	684 300
Kabel-TV/Bredband	142 200	142 200
Intäktsreduktion	-32 696	-31 500
Vatten	175 631	311 641
El	257 619	105 442
Övriga intäkter	6 851	10 879
Summa	5 027 003	4 812 246

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	3	4
Elprisstöd	122 631	0
Övriga intäkter	125	120 030
Övriga rörelseintäkter	2 840	2 920
Summa	125 599	122 954

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	239 986	336 168
Besiktning och service	215 659	238 147
Städning	99 825	130 685
Trädgårdsarbete	768	854
Övrigt	2 980	114 831
Snöskottning	0	4 455
Summa	559 218	825 140

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4 656	13 365
Bostäder	45 974	3 188
Trapphus/port/entr	0	6 216
Dörrar och lås/porttele	1 431	2 272
VA	2 091	2 261
Ventilation	3 620	35 948
El	67 048	33 000
Hissar	9 934	733
Garage och p-platser	0	7 954
Försäkringsärende/vattenskada	0	92 929
Summa	134 753	197 866

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	235 779	0
Garage och p-platser	199 876	0
Summa	435 655	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	488 293	548 134
Uppvärmning	480 344	458 602
Vatten	260 973	248 260
Sophämtning	227 910	256 498
Återbetalning Vatten/Uppvärmning	-50 000	0
Summa	1 407 520	1 511 494

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	0	42 500
Bredband	264 176	210 249
Samfällighet	630 694	5 175
Summa	894 870	257 924

Avgiften till samfälligheterna bokförs numera på konto "samfällighet" (förutom kostnad för planerat underhåll). I föregående årsredovisning är kostnaden fördelad på respektive konto i resultaträkningen, därav stor skillnad på utfallet på konto "samfällighet" mellan år 2022 och 2023.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	66 609	135 137
Förbrukningsmaterial	2 451	1 490
Juridiska kostnader	0	38 875
Revisionsarvoden	21 000	24 000
Ekonomisk förvaltning	101 801	122 627
Konsultkostnader	0	6 000
Summa	191 861	328 129

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	85 610	77 280
Sociala avgifter	19 544	16 671
Summa	105 154	93 951

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	50	33
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 071 625	979 821
Övriga räntekostnader	55	879
Summa	1 071 730	980 733

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 500 000	236 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 500 000	236 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 025 661	-14 261 563
Årets avskrivning	-1 764 096	-1 764 098
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 789 757	-16 025 661
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	218 710 243	220 474 339
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 958 100</i>	<i>23 958 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
Summa	167 000 000	167 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	506 398	506 398
Utgående anskaffningsvärde	506 398	506 398
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-232 468	-151 828
Avskrivningar	-80 640	-80 640
Utgående avskrivning	-313 108	-232 468
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	193 290	273 930

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 113	10 918
Övriga fordringar	232 684	182 684
Nabo Klientmedelskonto	723 674	810 514
Borgo	4 849	562 898
Summa	972 320	1 567 014

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	579 052	329 647
Bredband	22 600	16 816
Förvaltning	30 309	19 344
Summa	631 961	365 807

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	0,82 %	19 988 846	19 988 846
Stadshypotek	2024-10-25	4,55 %	17 000 000	17 911 274
Stadshypotek	2025-10-30	3,97 %	17 797 512	17 797 512
Summa			54 786 358	55 697 632
Varav kortfristig del			36 988 846	17 911 274

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 686 358 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 090	630
Fastighetsskötsel	0	11 743
Städning	8 100	8 100
El	46 779	82 937
Uppvärmning	162 513	0
Utgiftsräntor	264 226	174 651
Vatten	83 922	0
Förutbetalda avgifter/hyror	411 416	382 930
Summa	995 046	660 991

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

60 500 000

2022-12-31

60 500 000

Underskrifter

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

Varberg

Urban Johnsson
Ordförande

Carina Östlund
Styrelseledamot

Siv Pettersson
Styrelseledamot

Britt-Marie Aronsson
Styrelseledamot

Åsa Eriksson
Styrelseledamot

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

Malin Johannesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 16:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.04.2024 10:52

DOCUMENT ID:

SybEky95JC

ENVELOPE ID:

B1W71KccJR-SybEky95JC

DOCUMENT NAME:

Brf Lorensberg Varberg 1, 769621-5677 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIV PETERSSON sivivarberg@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 11:10 03.04.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/07/17) IP: 81.226.46.164
2. ÅSA ERIKSSON 62eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 20:19 03.04.2024 20:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/05) IP: 81.224.247.173
3. URBAN JOHNSSON urban.johansson@warbergic.se	Signed Authenticated	03.04.2024 22:14 03.04.2024 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/12) IP: 206.204.159.91
4. CARINA ÖSTLUND carina.ostlund@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 14:36 03.04.2024 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/15) IP: 94.191.137.73
5. BRITT-MARIE ARONSSON b-maron@hotmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 15:08 03.04.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/23) IP: 95.194.221.67
6. MALIN JOHANNESON malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	05.04.2024 16:45 05.04.2024 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21) IP: 81.234.45.43

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lorensberg Varberg 1, org.nr. 769621-5677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lorensberg Varberg 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lorensberg Varberg 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2024 16:46

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.04.2024 10:52

DOCUMENT ID:

ryNktccJC

ENVELOPE ID:

BJeX1tq5yR-ryNktccJC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lorensberg Varberg 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	05.04.2024 16:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	05.04.2024 16:41	Low	IP: 4.245.118.122

* 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