

Årsredovisning 2025

Brf Lorensbergsgatan

769603-2114



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Huggjärnet 22	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 788 kvm och 2 lokaler om 85 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 046 kvm.

Styrelsens sammansättning

Darko Manakovski	Ordförande
Emil Kristoffer Gustav Eriksson	Suppleant
Irene Marianne Fihlman	Suppleant
Kjell Lennart Jansson	Styrelseledamot
Konrad Olsson	Styrelseledamot
Oscar Bäärnhjelm	Styrelseledamot
Victor Norlander Ble	Styrelseledamot
Wilhelm Bäckström	Styrelseledamot

Valberedning

Sigrid Osvald
Lena Nordvall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-08. Förslag om stambyte, försäljning av hyresrätt.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Val av ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Bergvärme	Vi värmer
Besiktning av hissar och garagedörr	HSAB
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio
Råttgiljotin	Anticimex
Service av garagedörr	Una Portar AB
Service av hissarna	Hissen AB
Snöskottning	Tisab
Teknisk förvaltning	Energibevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgiften för medlemmar höjdes med 5% från 1/6 2025. Garage-avgifterna höjdes med 100 kronor i månaden (6-7% beroende på storlek på parkeringsplats).

Ett lån på 2MSEK togs upp kopplat till försäljningen av en hyresrätt för att kunna hantera kostnader kopplat till detta samt ett eventuellt partiellt stambyte. Hyresrätten såldes för 4 MSEK.

En amortering av ett lån på 1,9 MSEK, samt omförhandling av räntan för ett lån på 4,7 MSEK gjordes i slutet av året.

Under räkenskapsåret har föreningens ekonomi även påverkats av flera oförutsedda händelser. Ett antal vattenskador i olika lägenheter har inträffat och behövt åtgärdas under året, vilket medfört kostnader för föreningen. Därutöver har föreningen haft en vattenskada där kommunen ansvarade för själva åtgärden, men där försäkringen inte täckte föreningens samtliga kostnader. Föreningens ekonomi har även belastats av pågående reparationer och återkommande åtgärder av hissarna under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ett avtal tecknades med en konsult som för stöd i stambytet, med upphandling och uppföljning av stambytes-entreprenör. Även ett avtal med en entreprenör för stambytet som påbörjas 2026 tecknades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 197 057	2 085 007	1 944 741	1 908 080
Resultat efter fin. poster	-1 323 795	-743 903	-868 398	-514 071
Soliditet (%)	78	77	77	77
Yttre fond	3 980 798	3 090 000	2 612 133	1 721 335
Taxeringsvärde	127 217 000	120 128 000	120 128 000	120 128 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	655	608	577	575
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	81,3	78,8	83,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 095	3 086	3 119	3 151
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 833	2 825	2 855	3 008
Sparande / kvm totalyta, kr	-267	-76	21	38
Elkostnad / kvm totalyta, kr	111	110	90	119
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	36	84	58	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	38	31	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	191	231	179	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	4,44	4,17	1,29
Räntekänslighet (%)	4,73	5,08	5,41	5,48

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomi har under året belastats av flera oförutsedda kostnader, framför allt relaterade till vattenskador. Dessa har bland annat avsett ett läckage på en värmestam som uppstod under 2024 men åtgärdades under 2025, en läcka på inkommande vattenledning i gatan på föreningens servisledning samt en översvämning i källaren till följd av bristande funktion i en pump.

Under året har även försäljningen av föreningens sista hyresrätt genomförts, vilket medfört kostnader för uppdaterade andelstal, mäklararvode samt kostnader kopplade till hyresgästens avflyttning.

Därutöver har föreningen haft ytterligare oförutsedda utgifter för reparationer av hissar, tvättstuga och passersystem.

För att stärka föreningens ekonomi och minska risken för framtida oförutsedda kostnader planeras under 2026 justeringar av medlems- och garageavgifter, tillsammans med ett antal planerade underhållsåtgärder. En uppdaterad underhållsplan kommer även att tas fram under året. Styrelsen har identifierat behov av att se över vissa avgiftsnivåer och rutiner för att bättre anpassa föreningens intäkter till föreningens kostnadsutveckling. Detta arbete fortsätter under 2026.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	35 767 550	-	633 634	36 401 184
Upplåtelseavgifter	5 872 454	-	3 366 366	9 238 820
Fond, yttre underhåll	3 090 000	-	890 798	3 980 798
Reservfond	5 000	-	-	5 000
Balanserat resultat	-13 701 219	-743 903	-890 798	-15 335 920
Årets resultat	-743 903	743 903	-1 323 795	-1 323 795
Eget kapital	30 289 882	0	2 676 205	32 966 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 335 920
Årets resultat	-1 323 795
Totalt	-16 659 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	890 798
Balanseras i ny räkning	-17 550 513
	-16 659 715

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 197 058	2 085 007
Övriga rörelseintäkter	3	2 099	1 063
Summa rörelseintäkter		2 199 157	2 086 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 696 242	-1 651 591
Övriga externa kostnader	9	-881 616	-145 798
Personalkostnader	10	-144 994	-137 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 616	-512 744
Summa rörelsekostnader		-3 232 468	-2 447 774
RÖRELSERESULTAT		-1 033 310	-361 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 176	1 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-295 660	-384 177
Summa finansiella poster		-290 484	-382 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 323 795	-743 903
ÅRETS RESULTAT		-1 323 795	-743 903

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	38 535 080	39 044 696
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	254 620	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 789 700	39 044 696
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 789 700	39 044 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 226	15 802
Övriga fordringar	15	716	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 952	117 577
Summa kortfristiga fordringar		98 894	133 977
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 253 199	319 509
Summa kassa och bank		3 253 199	319 509
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 352 093	453 486
SUMMA TILLGÅNGAR		42 141 792	39 498 182

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 640 004	41 640 004
Uppskrivningsfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		3 980 798	3 090 000
Summa bundet eget kapital		49 625 802	44 735 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 335 920	-13 701 219
Årets resultat		-1 323 795	-743 903
Summa fritt eget kapital		-16 659 715	-14 445 122
SUMMA EGET KAPITAL		32 966 087	30 289 882
Avsättningar			
Avsättningar		78 548	72 080
Summa avsättningar		78 548	72 080
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 630 000	8 605 000
Leverantörsskulder		87 643	131 436
Skatteskulder		6 872	11 326
Övriga kortfristiga skulder		-906	-2 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	373 548	391 327
Summa kortfristiga skulder		9 097 157	9 136 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 141 792	39 498 182

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 033 310	-361 703
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	509 616	512 744
	-523 694	151 041
Erhållen ränta	5 176	1 977
Erlagd ränta	-307 063	-395 094
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-825 582	-242 076
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 083	179 289
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-52 660	10 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-843 158	-51 945
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-254 620	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254 620	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 006 468	6 347
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-1 975 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 031 468	-83 653
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 933 690	-135 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	319 509	455 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 253 199	319 509

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,66 %

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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 759 462	1 630 202
Hysesintäkter, bostäder	18 804	55 404
Hysesintäkter, lokaler	97 298	95 244
Hysesintäkter, p-platser	245 500	240 900
Kabel-TV/Bredband	65 234	64 488
Intäktsreduktion	-2 250	-4 679
El	8 928	3 105
Övriga intäkter	4 082	343
Summa	2 197 058	2 085 007

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	2 100	1 065
Summa	2 099	1 063

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	58 075	55 191
Städning	55 812	54 408
Besiktning och service	44 936	50 083
Trädgårdsarbete	4 435	6 239
Snöskottning	3 126	10 416
Övrigt	19 288	0
Summa	185 672	176 337

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 858	68 221
Bostäder	0	113 565
Tvättstuga	21 938	0
Trapphus/port/entr	983	0
Dörrar och lås/porttele	24 468	43 034
VA	386 634	39 797
Värme	16 448	20 559
El	4 719	24 642
Hissar	55 442	143 768
Garage och p-platser	0	10 914
Försäkringsärende/vattenskada	41 291	4 230
Temp. rep und eller projekt	13 125	0
Summa	572 906	468 730

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	337 903	333 688
Uppvärmning	109 728	254 779
Vatten	133 986	115 367
Sophämtning	95 633	84 663
Summa	677 250	788 497

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 016	43 797
Bredband/Kabeltv	63 924	77 970
Fastighetsskatt	101 474	96 260
Summa	260 414	218 027

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 010	756
Övriga förvaltningskostnader	708 157	55 179
Juridiska kostnader	25 375	5 797
Revisionsarvoden	22 750	21 750
Ekonomisk förvaltning	65 324	62 316
Konsultkostnader	59 000	0
Summa	881 616	145 798

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 098	109 801
Sociala avgifter	28 896	27 840
Summa	144 994	137 641

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	295 468	384 177
Övriga räntekostnader	192	0
Summa	295 660	384 177

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 050 392	48 050 392
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 050 392	48 050 392
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 005 696	-8 492 952
Årets avskrivning	-509 616	-512 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 515 312	-9 005 696
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 535 080	39 044 696
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 075 651</i>	<i>15 075 651</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 473 000	31 384 000
Taxeringsvärde mark	81 744 000	88 744 000
Summa	127 217 000	120 128 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 031	85 031
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 031	85 031
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-85 031	-85 031
Utgående ackumulerad avskrivning	-85 031	-85 031
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	254 620	0
Summa pågående arbeten	254 620	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	716	598
Summa	716	598

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 141	45 561
Försäkringspremier	0	46 695
Förvaltning	25 811	25 321
Summa	80 952	117 577

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-01-09	3,73 %		1 905 000
Stadshypotek	2026-03-30	2,54 %	4 700 000	4 750 000
Stadshypotek	2026-03-03	3,08 %	1 930 000	1 950 000
Stadshypotek	2026-01-29	2,75 %	2 000 000	
Summa			8 630 000	8 605 000
Varav kortfristig del			8 630 000	8 605 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 280 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 339	13 550
Fastighetsskötsel	1 504	0
El	37 064	43 605
Uppvärmning	12 144	24 246
Utgiftsräntor	13 777	25 180
Vatten	21 835	16 116
Löner	52 500	52 500
Sociala avgifter	16 495	16 495
Förutbetalda avgifter/hyror	182 890	179 635
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	373 548	391 327

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under början av 2026 påbörjas ett stambyte i fastigheten, samt en uppgradering av fastighetens elstigare. Ytterligare lån kommer att tas upp under 2026, vilket kommer leda till avgiftshöjningar. Föreningen disponerar tretton garageplatser i fastighetens källare, vilka fördelas till boende genom en intern kölista. Redan i början av 2025 fattades beslut om att se över och höja garageavgifterna. På grund av förseningar och andra nödvändiga prioriteringar har frågan dock inte kunnat hanteras fullt ut tidigare. Det omfattande arbetet med att förbereda stambytet, upphandla entreprenör samt driva projektet framåt har under perioden behövt ges företräde. Styrelsen har därför i början av 2026 beslutat att justera garageavgifterna till en nivå som bättre motsvarar marknadspriserna i området. Genom detta vill föreningen värna likhetsprincipen för samtliga boende.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Stockholm

Darko Manakovski
Ordförande

Kjell Lennart Jansson
Styrelseledamot

Konrad Olsson
Styrelseledamot

Oscar Bäärnhelm
Styrelseledamot

Victor Norlander Ble
Styrelseledamot

Wilhelm Bäckström
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 11:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 21:28

DOCUMENT ID:

S1es_1bZyxx

ENVELOPE ID:

Skiu1--kze-S1es_1bZyxx

DOCUMENT NAME:

Brf Lorensbergsgatan, 769603-2114 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

1bbc9979c59d24500ce2eb32df77f6297e66a40d6ed0528a9cab88acdc641ef817956e9aef9bb670db8ae9605fbc
ccf23c571f2643bf687ffb45198c8d1c98c

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. WILHELM BÄCKSTRÖM wille.backstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 05:12 13.05.2026 05:06	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.160.133
2. Kjell Lennart Jansson kjelljansson3@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:20 13.05.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.35.143
3. KARL KONRAD OLSSON konradolsson94@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:30 13.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.204.98
4. VICTOR GUILLAUME AIM É NORLANDER BLE victornorlanderble@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 19:51 17.05.2026 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.131
5. OSCAR BÄÄRNHIELM oscar.baarnhielm@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 08:30 19.05.2026 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.50.199
6. Darko Manakovski dm@mnk-global.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:03 19.05.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.208
7. INGRID MARIE NORDLAN DER marie.nordlander@param eterrevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:17 19.05.2026 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.129.228

* 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 Brf Lorensbergsgatan
Org.nr. 769603-2114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensbergsgatan 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter
REVISION

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 Brf Lorensbergsgatan 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 11:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 21:28

DOCUMENT ID:

SyfidyWbJfl

ENVELOPE ID:

BJid1-WkGg-SyfidyWbJfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lorensbergsgatan.pdf

2 pages

SHA-512:

15f2267bf01bd9d421416d85afdb9d9ae36fc3728e8c56c
ce3f66eeb4677f7df4ada4befdc9436927502ac59e15752
f9b94f2997ea4be599bf90f4bafb93ffc6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	19.05.2026 11:16	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	19.05.2026 11:13	Low	IP: 20.91.129.228

* 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