

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lerberg Nr1
769601-2199

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lerberg Nr1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 1995-12-29.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1997-04-25 och föreningens nuvarande stadgar 2019-03-11.

Föreningen har sitt säte i Kungsbäcka kommun.

Föreningen äger fastigheten Lerberg 16:7 i Kungsbäcka Kommun. Föreningens fastighet består av 4 parhus i två plan samt 9 huskroppar med 4 lägenheter i två plan. Fastigheten består totalt av 44 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3.156 kvm. Byggnation har skett under åren 1996-1997. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2027-12-31.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus dvs 72.000 kr. En ny underhållsplan har upprättats under januari 2017, till en kostnad om 40.000 kr av SBC. Enligt den nya underhållsplanen är behovet 5.235.500 kr de närmaste 10 åren (t.o.m. 2026). Dvs ca 500.000 - 550.000 kr per år. Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fönstren har målats enligt plan 2014 och 2015 till en total kostnad om ca 500 tkr och fortsatt tillsammans med målning av dörrar under 2016.

Samtliga byggnader har målats om under 2018 till en kostnad om 2 850 tkr, vilket inkluderade att taken tvättades och impregnerades samt att allt dåligt virke byttes ut.

Putsade fasader har renoverats under 2014 till en kostnad om ca 335 tkr.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd i alla lgh under 2018 till en kostnad om ca 106 tkr. Ny OVK kommer att genomföras under 2025.

Energideklaration är utförd under 2023 av Comcon Sverige AB till en kostnad om 55.000 kr.

Under 2019 har radonmätning genomförts. Resultatet var under kommunens värden för åtgärd på samtliga hus.

Renovering av lekplatsen har gjorts under 2018 till en kostnad av 139 tkr.

Byte av tak på fyra av föreningens huskroppar, Gäddvägen, har skett under 2021 till en kostnad om 1.488 tkr.

Värmepumpar

Föreningen har under åren 2011-2024 utfört byte av samtliga värmepumpar.

En fond på 400.000 kr inrättades 2013 för att ge bidrag till de som vill installera vattenburen värme i samband med byte av värmepump. Hittills har 17 (17) lägenheter utnyttjat sitt bidrag.

Under 2019 har de återstående 222 tkr av fonden betalats ut till de lägenheter som inte nyttjat sitt bidrag, eftersom den sortens värmepumpar för vattenburen värme inte längre finns att köpa.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Kommunal Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1997 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1997. Fr o m 2008 blir fastigheten belagd med full kommunal fastighetsavgift.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om kommunal fastighetsavgift och andra ändringar som påverkar fastighetsavgiften, t ex förändrade taxeringsvärden.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.om. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler, Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Föreningen kommer för närvarande inte att beskattas för föreningens ränteintäkter bl.a. eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag om 3.658.483 kr. Samma sak gäller också för föreningens andel av samfällighetens ränteintäkter som ska redovisas hos föreningen om de överstiger 600 kr.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid året utgång upplåtna. Under året har 4 (5) överlåtelser skett.

Föreningen är delaktiga i Alafort Kyrkvägs Samfällighetsförening. Föreningens andel är ca 21,7%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar vägar, cykel- och gångbanor.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n 1.000 kr. Någon avgift för pantsättningar utgår för närvarande inte.

Förändring i medlemsantalet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	61	62
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60	61

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-23 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Catarina Brodin	Ledamot	Ordförande
Anders Henriksson	Ledamot	Kassör
Ove Norberg	Ledamot	Sekreterare
Oscar Apelgren	Ledamot	
Eva Larsson	Ledamot	
Helén Harrysson	Suppleant	
Isac Åstrand	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden inkl. 1 konstituerande möte samt 1 föreningsstämma.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Johanna Svensson	Ordinarie
------------------	-----------

Valberedning

Jörgen Ragnarsson	Ordinarie
-------------------	-----------

Flerårsjämförelse	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 203	2 128	1 946	1 948
Resultat efter finansiella poster	952	658	633	-1 270
Soliditet (%)	37,9	35,1	33,0	31,1
Fond för yttre underhåll	855 638	505 638	155 638	876 052
Extra fond för yttre underhåll	0	0	0	417 341
Fond för värmepump	1 873 765	1 741 765	1 609 765	1 800 565
Bokfört värde per kvm boyta	6 846	6 937	7 028	7 118
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 233	5 351	5 450	5 541
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 233	5 351	5 450	5 541
Fastighetens belåningsgrad (%)	76,4	77,1	77,5	77,8
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,0	1,7	1,5	1,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	697	671	614	614
Sparande per kvm (kr/kvm)	410	317	0	0
Räntekänslighet (%)	8,0	8,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	5	6	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	99,6	0,0	0,0

Från januari 2024 höjdes årsavgifterna med 4%.

Årsavgifterna består av årsavgifter för bostäder och avgift för underhåll m.m av värmepump.

Varje lägenhet har eget abonnemang för värme, el och vatten.

Föreningens energikostnader avser gemensamma utrymmen.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Insats kapital	Fond för yttre underhåll	Fond för värmepump	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 624	506	1 742	824	658	9 353
Avsätt. fond yttre underhåll:		350		-350		0
Fond för värmepumpar			132	-132		0
Disposition av föregående års resultat:				658	-658	0
Årets resultat					952	952
Belopp vid årets utgång	5 624	856	1 874	1 000	952	10 306

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	999 977
årets vinst	952 413
	1 952 390

disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	350 000
Till föreningens fond för värmepumpar	132 000
i ny räkning överföres	1 470 390
	1 952 390

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 203 156	2 124 834
Övriga rörelseintäkter		0	4 099
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 203 156	2 128 933
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-669 637	-881 660
Personalkostnader	4	-64 383	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-341 336	-341 336
Summa rörelsekostnader		-1 075 356	-1 288 706
Rörelseresultat		1 127 800	840 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	160 824	115 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 211	-297 712
Summa finansiella poster		-175 387	-182 076
Resultat efter finansiella poster		952 413	658 151
Resultat före skatt		952 413	658 151
Årets resultat		952 413	658 151

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	21 606 160	21 892 496
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	55 000
Summa materiella anläggningstillgångar		21 606 160	21 947 496
Summa anläggningstillgångar		21 606 160	21 947 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		72 629	5 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 919	38 144
Summa kortfristiga fordringar		99 548	43 163
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 511 210	4 675 700
Summa kassa och bank		5 511 210	4 675 700
Summa omsättningstillgångar		5 610 758	4 718 863
SUMMA TILLGÅNGAR		27 216 918	26 666 359

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 624 000	5 624 000
Fond för yttre underhåll		2 729 403	2 247 403
Summa bundet eget kapital		8 353 403	7 871 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		999 977	823 825
Årets resultat		952 413	658 151
Summa fritt eget kapital		1 952 390	1 481 976
Summa eget kapital		10 305 793	9 353 379
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 548 118	13 527 214
Summa långfristiga skulder		9 548 118	13 527 214
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 966 056	3 359 000
Leverantörsskulder		2 730	16 999
Skatteskulder		141 636	136 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	252 585	273 015
Summa kortfristiga skulder		7 363 007	3 785 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 216 918	26 666 359

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

952 413

658 151

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

341 336

341 336

Betald skatt

-62 726

1 329

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 231 023

1 000 816

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

11 225

-13 141

Förändring av leverantörsskulder

-14 269

-7 772

Förändring av kortfristiga skulder

-20 429

8 828

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 207 550

988 732

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-372 040

-313 024

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-372 040

-313 024

Årets kassaflöde

835 510

675 708

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 675 700

3 999 991

Likvida medel vid årets slut

5 511 210

4 675 700

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier	5/10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll (i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet

Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-2 067 156	-1 987 704
Avgift för värmepumpar	-132 000	-132 000
Överlåtelseavgifter	-4 000	-5 130
	-2 203 156	-2 124 834

Årsavgifter bostäder avser kallhyra då alla bostadsrätter har eget abonnemang på el och värme. Samtliga bostadsrätter har även eget abonnemang för vatten/avlopp.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Elkostnader	17 004	20 407
Renhållning	100 140	87 524
Snöröjning/sandning	32 464	31 906
Reparation och underhåll fastighet	25 323	148 718
Reparation och underhåll värmepump	22 750	93 781
Kommunal fastighetsavgift	71 720	69 916
Försäkring fastighet inkl. ansvar styrelsen	80 770	69 433
Parabol TV	39 765	40 646
Yttre miljö	59 284	61 572
Samfällighetsförening	98 800	98 800
Ekonomisk förvaltning	88 036	75 226
Revisionsarvode	16 250	15 938
Bankkostnader	2 920	2 773
Övriga förvaltningskostnader	14 411	65 020
	669 637	881 660

Not 4 Personal

Föreningen har i likhet med tidigare år inte haft några anställda så några löner och ersättningar har inte utbetalats. Arvode till styrelsen har utbetalats under året .

	2024	2023
Arvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	14 383	15 710
	64 383	65 710

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter	160 824	115 636
	160 824	115 636

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 134 997	33 134 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 134 997	33 134 997
Ingående avskrivningar	-11 242 501	-10 956 165
Årets avskrivningar	-286 336	-286 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 528 837	-11 242 501
Utgående redovisat värde	21 606 160	21 892 496
Bokfört värde mark	694 000	694 000
	694 000	694 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2025 enl låneavtal	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 210968	2,13	2025-04-30	100 000	6 660 000
Stadshypotek 222391	0,93	2026-03-30	56 056	5 395 454
Stadshypotek 228927	4,42	2027-06-30	150 000	1 471 760
Stadshypotek 231627	3,34	2027-06-30	100 000	2 986 960
			406 056	16 514 174

Kortfristig del av långfristig
skuld

6 966 056

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amotering enligt plan 2025 uppgår till 406.056kr.

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

2024	2023
27.581.000 kr	27.581.000 kr

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	768 340	768 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	768 340	768 340
Ingående avskrivningar	-713 340	-658 340
Årets avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-768 340	-713 340
Utgående redovisat värde	0	55 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 747	26 162
Upplupna ränteintäkter	172	11 982
	26 919	38 144

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	168 696	188 768
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvode inkl. sociala avgifter	44 107	44 107
Upplupna räntekostnader	23 782	24 139
	252 585	273 014

Kungsbacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Catarina Brodin
Ordförande

Anders Henriksson

Ove Norberg

Oscar Apelgren

Eva Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVA LARSSON

Styrelseledamot

Serienummer: b13075403b6d9f[...]e538bf30df4d7

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-05-08 08:22:17 UTC



Oscar Ulf Apelgren

Styrelseledamot

Serienummer: cca8163f3a4409[...]380c64e7abd5d

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-08 08:48:26 UTC



CATARINA BRODIN

Styrelseledamot

Serienummer: ed3ad765e2a548[...]674e0ff0bb0e4

IP: 81.234.xxx.xxx

2025-05-08 12:07:38 UTC



OVE NORBERG

Styrelseledamot

Serienummer: c7bd78239294b6[...]3ba1256c36ced

IP: 81.235.xxx.xxx

2025-05-08 19:14:19 UTC



ANDERS HENRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ba11a886be049e[...]0f8067e931b36

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-05-08 19:20:23 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-05-09 12:04:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.