

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lerberg Nr 1

769601-2199

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lerberg Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 lägenheter under 2023 till en kostnad om ca 112 tkr.

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.

Ny underhållsplan har tagits fram under 2025.

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 5 (4) överlåtelse 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>2025</u>	<u>2024</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	60	61
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-1	-4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60	60

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-21 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit 5 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
Andreas Nilsson	Suppleant

Valberedning

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

Flerårsjämförelse	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 278	2 203	2 128	1 946
Resultat efter finansiella poster	718	952	658	633
Soliditet (%)	40,0	37,9	35,1	33,0
Fond för yttre underhåll	1 205 638	855 638	505 638	155 638
Extra fond för yttre underhåll	0	0	0	0
Fond för värmepump	2 005 765	1 873 765	1 741 765	1 609 765
Bokfört värde per kvm boyta	6 755	6 846	6 937	7 028
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 088	5 233	5 351	5 450
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 088	5 233	5 351	5 450
Fastighetens belåningsgrad (%)	75,3	76,4	77,1	77,5
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,4	2,0	1,7	1,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	721	697	671	614
Sparande per kvm (kr/kvm)	353	410	317	0
Räntekänslighet (%)	7,0	8,0	8,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	4	5	6	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	99,8	99,6	0,0

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	856	1 874	1 000	952	10 306
Avsätt. fond yttre underhåll:		350		-350		0
Fond för värmepumpar			132	-132		0
Disposition av föregående års resultat:				952	-952	0
Årets resultat					718	718
Belopp vid årets utgång	5 624	1 206	2 006	1 470	718	11 024

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 470 390
årets vinst	718 003
	2 188 393

disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	600 000
Till föreningens fond för värmepumpar	132 000
att av fond för värmepumpar ianspråkstas	-109 475
i ny räkning överföres	1 565 868
	2 188 393

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 278 632	2 203 156
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 278 632	2 203 156
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-914 538	-669 637
Personalkostnader	4	-66 590	-64 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-286 336	-341 336
Summa rörelsekostnader		-1 267 464	-1 075 356
Rörelseresultat		1 011 168	1 127 800
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	94 725	160 824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 890	-336 211
Summa finansiella poster		-293 165	-175 387
Resultat efter finansiella poster		718 003	952 413
Resultat före skatt		718 003	952 413
Årets resultat		718 003	952 413

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	21 319 824	21 606 160
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 319 824	21 606 160
Summa anläggningstillgångar		21 319 824	21 606 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		74 096	72 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 164	26 919
Summa kortfristiga fordringar		150 260	99 548
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 063 647	5 511 210
Summa kassa och bank		6 063 647	5 511 210
Summa omsättningstillgångar		6 213 907	5 610 758
SUMMA TILLGÅNGAR		27 533 731	27 216 918

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 624 000	5 624 000
Fond för yttre underhåll		3 211 403	2 729 403
Summa bundet eget kapital		8 835 403	8 353 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 470 390	999 977
Årets resultat		718 003	952 413
Summa fritt eget kapital		2 188 393	1 952 390
Summa eget kapital		11 023 796	10 305 793
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 212 664	9 548 118
Summa långfristiga skulder		10 212 664	9 548 118
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 845 454	6 966 056
Leverantörsskulder		5 658	2 730
Skatteskulder		147 576	141 636
Övriga skulder		2 401	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	296 182	252 585
Summa kortfristiga skulder		6 297 271	7 363 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 533 731	27 216 918

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	718 003	952 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	286 336	341 336
Betald skatt	4 473	-62 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 008 812	1 231 023
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-49 245	11 225
Förändring av leverantörsskulder	2 928	-14 269
Förändring av kortfristiga skulder	45 998	-20 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 008 493	1 207 550
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-456 056	-372 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-456 056	-372 040
Årets kassaflöde	552 437	835 510
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 511 210	4 675 700
Likvida medel vid årets slut	6 063 647	5 511 210

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 144 632	2 067 156
Avgift för värmepumpar	132 000	132 000
Överlåtelseavgifter	2 000	4 000
	2 278 632	2 203 156

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

	2025	2024
Elkostnader	12 883	17 004
Renhållning	108 580	100 140
Snöröjning/sandning	20 672	32 464
Reparation och underhåll fastighet	171 535	25 323
Reparation och underhåll värmepump	125 888	22 750
Kommunal fastighetsavgift	75 856	71 720
Försäkring fastighet inkl. ansvar styrelsen	83 156	80 770
Parabol TV	42 240	39 765
Yttre miljö	61 802	59 284
Samfällighetsförening	98 800	98 800
Ekonomisk förvaltning	83 087	88 036
Revisionsarvode	18 000	16 250
Bankkostnader	3 561	2 920
Övriga förvaltningskostnader	8 478	14 411
	914 538	669 637

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 .

	2025	2024
Arvode	51 570	50 000
Sociala kostnader	15 020	14 383
	66 590	64 383

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter och liknande resultatposter	94 725	160 824
	94 725	160 824

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 134 997	33 134 997
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 134 997	33 134 997
Ingående avskrivningar	-11 528 837	-11 242 501
Årets avskrivningar	-286 336	-286 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 815 173	-11 528 837
Utgående redovisat värde	21 319 824	21 606 160
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 2026 enl låneavtal	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek 222391	0,93	2026-03-30	56 056	5 339 398
Stadshypotek 228927	4,42	2027-06-30	150 000	1 321 760
Stadshypotek 231627	3,34	2027-06-30	100 000	2 886 960
Stadshypotek 234638	2,91	2029-04-30	200 000	6 510 000
			506 056	16 058 118
Kortfristig del av långfristig skuld			5 845 454	

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 2026 uppgår till 506 056kr.

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

2025	2024
27.581.000 kr	27.581.000 kr

Not 8 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	768 340	768 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	768 340	768 340
Ingående avskrivningar	-768 340	-713 340
Årets avskrivningar	0	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-768 340	-768 340
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 629	26 747
Upplupna intäkter	48 535	172
	76 164	26 919

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	203 363	168 696
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Upplupna styrelsearvode inkl. sociala avgifter	44 107	44 107
Upplupna räntekostnader	31 712	23 782
	296 182	252 585

Årsredovisningen beslutades 2026-04-27

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

2026-04-28 07:24:07 UTC



OVE NORBERG

Styrelseledamot

Serienummer: c7bd78239294b6[...]3ba1256c36ced

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-04-28 07:43:18 UTC



ANDERS HENRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: ba11a886be049e[...]0f8067e931b36

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-04-28 09:51:44 UTC



Oscar Ulf Apelgren

Styrelseledamot

Serienummer: cca8163f3a4409[...]380c64e7abd5d

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-28 12:05:03 UTC



CATARINA BRODIN

Styrelseledamot

Serienummer: ed3ad765e2a548[...]674e0ff0bb0e4

IP: 81.234.xxx.xxx

2026-04-28 12:55:19 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-04-28 12:57:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: RSZJ0-ALK10-IMZM3-VBB70-47Z2R-CTMSN

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.