

Årsredovisning
för
Brf Lerberg Nr 2
769603-0860
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Lerberg Nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Föreningen registrerades 1998-05-08.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-25 och nuvarande stadgar 2019-01-15.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Föreningen äger fastigheten Lerberg 16:21 i Kungsbacka Kommun. Föreningens fastighet består av 6 parhus i två plan samt 5 huskroppar med 4 lägenheter i två plan. Fastigheten består av totalt 32 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 612 kvm. Byggnadsår är 1999. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8st 2 rum och kök
12st 3 rum och kök
8st 4 rum och kök
4st 5 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 40 kr per kvm fr.o.m. 2009, dvs. 104 480 kr. Tidigare gjordes avsättning med 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet motsvarande 93 000 kr.

Styrelsen har i december 2013 upprättat underhållsplan för föreningen som omfattar åren fram till 2043. Planen är upprättad av Rejäl Byggkonsult AB till en kostnad av 49 500 kr. Planen utvisar ett behov om 9 220 tkr för åren 2018-2028.

Avsättning till yttre underhåll görs i enlighet med underhållsplan.

Samtliga värmepumpar har bytts ut under 2013, till en total kostnad om ca 1 289 tkr.

Energideklaration har utförts under 2019.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1999 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1999. Enligt nu gällande lagstiftning har man tagit bort fastighetsskatten och ersatt den med en kommunal fastighetsavgift. Från 2008-01-01 betalas halv kommunal fastighetsavgift t.o.m 2010-01-01, därefter betalas full fastighetsavgift. Kommunalfastighetsavgift utgår med 1 519 kr per lgh under 2022. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, 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 eftersom föreningen har ingående ackumulerade underskottsavdrag om 1 696 204 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annelie Magnusson	Ledamot	Kassör
Peter Karlsson	Ledamot	
Ninni Tenggren	Ledamot	Ordförande
Sahra Nordmalm	Ledamot	Sekreterare
Anne Holmberg	Ledamot	
Malin Magnusson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande styrelsemöte och 1 ordinarie föreningsstämma.

Revisorer

Johanna Svensson	Ordinarie
Jonas Einarsson	Suppleant

Valberedning

Stämman utsåg Christoffer Magnusson.

Avgift för överlåtelse utgår med 950 kr vilket köparen bekostar. Avgift för pantsättningar utgår f.n. inte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen tagit beslut om att flytta över tidigare gjorda inbetalningar till fond för garageportar till fond för yttre underhåll. Från 2023 är avsättningen till fond för garageportar 9600kr per år.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid året utgång upplåtna. Under året har 2 (3) överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	44	44
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-2	-4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46	44

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 976	1 955	1 910	1 889
Resultat efter finansiella poster (tkr)	714	-283	513	629
Soliditet (%)	35,8	33,6	33,8	32,0
Fond för yttre underhåll (kr)	1 523	2 170 845	1 720 845	1 270 845
Fond för värmepump (kr)	1 095	979 950	921 600	806 400
Fond för garageport (kr)	144 000	129 600	115 200	100 800
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	714	657	644	638
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	714	657	644	638
Bokfört värde per kvm boyta (tkr)	9 331	9 457	9 250	9 360
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 294	6 428	6 570	6 717
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 294	6 428	6 570	6 717
Fastighetens belåningsgrad (%)	67,0	68,0	71,0	71,8
Sparande per kvm (kr/kvm)	415	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	42	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,9	0,0	0,0	0,0
Genomsnittlig skuldränta	1,8	1,8	1,8	2,0

Årsavgiften består av för bostäder samt avgift för kommande underhåll av värmepumpar. Varje lägenhet har eget abonnemang för el och värme. Föreningens energikostnader avser gemesamma utrymmen.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Fond för värmepump	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 960	2 171	1 110	-283	-283	8 674
Avsätt. fond yttre underhåll		450		-450		0
I anspråkstag. fond yttre underhåll		-1 098		1 098		0
Avsätt. fond värmepump			115	-115		0
Avsätt. fond garageport			14	-14		0
Omklass. fond garageport		144	-144		0	0
Disp fg års resultat:				-283	283	0
Årets resultat					714	714
Belopp vid årets utgång	5 960	1 667	1 095	-47	714	9 388

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ansamlad förlust	-47 788
Årets resultat	714 312
Återstår till föreningsstämmans förfogande	666 524

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	450 000
till fond för värmepumpar reserveras	115 200
till fond för garageportar reserveras	9 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	91 724
	666 524

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

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 976 132	1 955 028
Övriga rörelseintäkter		19 702	37 070
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 995 834	1 992 098
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-589 764	-1 626 501
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-369 384	-347 215
Summa rörelsekostnader		-959 148	-1 973 716
Rörelseresultat		1 036 686	18 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7 755	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 128	-301 814
Summa finansiella poster		-322 373	-301 553
Resultat efter finansiella poster		714 312	-283 171
Resultat före skatt		714 312	-283 171
Årets resultat		714 312	-283 171

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 372 704	24 702 088
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 000	80 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 412 704	24 782 088
Summa anläggningstillgångar		24 412 704	24 782 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		847	35 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 575	20 453
Summa kortfristiga fordringar		24 422	56 025
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	22 002	21 439
Summa kortfristiga placeringar		22 002	21 439
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 736 137	924 424
Summa kassa och bank		1 736 137	924 424
Summa omsättningstillgångar		1 782 560	1 001 888
SUMMA TILLGÅNGAR		26 195 264	25 783 976

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 550 000	5 550 000
Förlagsinsatser		410 000	410 000
Fond för yttre underhåll		2 761 696	3 280 395
Summa bundet eget kapital		8 721 696	9 240 395
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-47 788	-283 316
Årets resultat		714 312	-283 171
Summa fritt eget kapital		666 524	-566 487
Summa eget kapital		9 388 220	8 673 908
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 807 747	9 489 392
Summa långfristiga skulder		11 807 747	9 489 392
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 631 432	7 307 327
Leverantörsskulder		20 645	16 203
Skatteskulder		99 456	95 296
Övriga skulder		4 723	4 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	243 041	197 127
Summa kortfristiga skulder		4 999 297	7 620 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 195 264	25 783 976

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		714 312	-283 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		369 384	347 215
Betald skatt		4 734	3 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 088 430	67 430
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		31 029	-31 651
Förändring av leverantörsskulder		4 442	-26 616
Förändring av kortfristiga skulder		45 914	-59 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 169 815	-50 451
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-847 326
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-847 326
Finansieringsverksamheten			
Upptagna/amortering lån		-357 540	-363 790
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-357 540	-363 790
Årets kassaflöde		812 275	-1 261 567
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		945 863	2 207 430
Likvida medel vid årets slut		1 758 138	945 863

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier / installationer	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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 741 820	1 716 052
Årsavgifter vatten	107 612	106 526
Årsavgifter garageport	9 600	14 400
Årsavgifter värmepump	115 200	115 200
Avgifter överlåtelse	1 900	2 850
	1 976 132	1 955 028

Årsavgifter bostäder aver kallhyra då alla bostadsrätter har eget abonnemang på el och värme.

Årsavgifter vatten är en preliminär debitering, där avräkning mot faktiskt förbrukning sker 1 gång per år.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Elkostnad	14 264	14 235
Vatten och avlopp	94 685	105 868
Renhållning	70 839	70 453
Snöröjning/sandning	43 687	27 447
Reparation och underhåll fastighet	58 642	1 122 436
Ekonomisk förvaltning	67 553	61 053
Revisionsarvode	15 938	11 625
Försäkring	63 758	64 710
Bankkostnad	2 660	2 802
Kommunal fastighetsavgift	50 848	48 608
Samfällighetsförening	53 200	49 000
Övriga förvaltningskostnader	7 797	27 197
Styrelsekostnader	20 207	18 307
Reparation och underhåll värmepump	25 686	2 760
	589 764	1 626 501

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	7 755	261
	7 755	261

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 327 326	31 480 000
Inköp	0	847 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 327 326	32 327 326
Ingående avskrivningar	-7 625 238	-7 318 023
Årets avskrivningar	-329 384	-307 215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 954 622	-7 625 238
Utgående redovisat värde	24 372 704	24 702 088
I ovanstående ingår bokfört anskaffningsvärde mark	1 500 000	1 500 000
	1 500 000	1 500 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m	Amortering år 2024	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 20312238	2,28	2024-09-16	80 000	4 378 892
SBAB 20312297	4,30	2025-05-19	150 000	2 175 000
Stadshypotek AB 443775	1,06	2026-09-01	27 540	4 774 787
Stadshypotek AB 491921	2,04	2027-03-01	75 000	5 110 500
			332 540	16 439 179
Kortfristig del av långfristig skuld				4 631 432

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. Amortering enligt plan uppgår till 332.540 kr.

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	2023	2022
	25.698.000 kr	25.698.000 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 000	400 000
Ingående avskrivningar	-320 000	-280 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-360 000	-320 000
Utgående redovisat värde	40 000	80 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	21 388	20 453
Upplupna ränteintäkter	2 187	0
	23 575	20 453

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto SBAB	22 002	21 439
	22 002	21 439

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter/ vatten	183 643	137 435
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna utgiftsräntor	25 809	26 103
Övriga poster (ekonomisk förvaltning m.m)	17 589	17 589
	243 041	197 127

Kungsbacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ninni Tenggren
Ordförande

Annelie Magnusson

Peter Karlsson

Sahra Normalm

Anne Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

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."

Anne Holmberg

Styrelseledamot

Serienummer: 59b50e88c1d911[...]2dcff7dc9e707

IP: 151.252.xxx.xxx

2024-04-23 12:22:43 UTC



Ninni Christina Tenggren

Styrelseledamot

Serienummer: 2855f0454dca64[...]876a9aa09edb2

IP: 77.105.xxx.xxx

2024-04-23 12:33:57 UTC



Sahra Kristina Elisabeth Nordmalm

Styrelseledamot

Serienummer: 89a67709907177[...]1aaf5e85819c5

IP: 78.71.xxx.xxx

2024-04-23 15:59:49 UTC



PETER KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 0801d405f64e89[...]b1d062ebfbb9f

IP: 81.233.xxx.xxx

2024-04-24 14:42:06 UTC



Ruth Lisbeth Annelie Magnusson

Styrelseledamot

Serienummer: 48f483214726d2[...]00cf1749f899f

IP: 77.105.xxx.xxx

2024-04-26 15:10:43 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

På uppdrag av: Revisionstjänst Falkenberg AB

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2024-04-28 18:19:44 UTC



Penneo dokumentnyckel: CW7NE-AEEV1-QBMKO-AYXDB-WK031-NY8KP

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>