



Årsredovisning 2024

Brf. Lerbäck
Lund

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	7
Nyckeltal	8
Kassaflödesanalys	9
Styrelsens sammansättning / underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Bilagor

Inlämnade motioner	14
--------------------	----

Version 2025-05-05

Bild på framsidan tagen av Daniel Brandt

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	7
Nyckeltal	8
Kassaflödesanalys	9
Styrelsens sammansättning / underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Bilagor

Inlämnade motioner	14
--------------------	----

Version 2025-05-05

Bild på framsidan tagen av Daniel Brandt

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lerbäck i Lund (Organisationsnummer 745000-0349) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Räkenskapsåret började 2024-01-01 och slutade 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen grundades 1954 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger fastigheten Lund Slåttern 4 med adress Qvantenborgsvägen 4A och 4B samt Slåttervägen 5A och 5B. Bostadshusen uppfördes 1954-55 i vilka föreningen upplåter lägenheter med tillhörande förrådsutrymmen till föreningens medlemmar. Antalet lägenheter är 43.

Föreningens totala areal är 3 783 kvm varav totalt 2 468 utgör bostadsyta. Tillhörande gemensamma utrymmen och förråd i fastigheterna utgör alltså ungefär 1 000 kvm. Föreningen äger också ett lusthus och ett gemensamt gästrum, bastu med duschutrymme samt ett hobbyrum med verktyg. Det finns därtill en gemensam grillplats. Föreningen har 12 parkeringsplatser och 4 garageplatser som samtliga hyrs ut till våra medlemmar. Föreningen äger marken som husen är belägna på. Husets aktuella taxeringsvärde är 25 000 tkr och tomtens taxeringsvärde är 26 000 tkr. Totalt taxeringsvärde är 51 000 tkr.

Föreningens huvudsakliga syfte är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens aktuella stadgar finns registrerade hos Bolagsverket och uppdaterades senast under året med tillägg som följer nuvarande lagstiftning. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Lund, Lunds Kommun i Skåne Län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har upphandling och förberedelser för fasad- och takrenoveringen av huset vid Slåttervägen gjorts och entreprenaden påbörjats. Då det upptäcktes eternit under plåttaket har arbetes fördyrats och gjort att färdigställandet sker först till våren.

Inför fasadrenoveringen upptäcktes att nya kramlor inte kommer behövas, då väggarna är murade så att det inte behövs några. Därav utgår denna del av entreprenaden. Upphandlingen av byte av kramlor sattes igång på anmodan av HSB som hjälper oss med underhållsplanen, men vi stötte på svårigheter att få väggarna besiktigade av behörig fackman varav det dröjt tills nu för oss att få bekräftat hur väggarna faktiskt mår. Några fönsterbalkar kommer likväl bytas under entreprenaden, men fogar och stenar ser i övrigt fina ut och kommer därför inte kräva mer underhåll i nuläget.

En stolpe för att förhindra obehörig trafik på vårt tomt har satts upp vid Qvantenborgsvägen. Stolpen är i nuläget olåst men kan låsas fast vid behov.

I duschrummet vid bastun har en fuktstyrd fläkt satts in för att avhjälpa problem med påväxt på taket vid duscharna. I samband med detta har innertaket delvis målats om. Ingen ny påväxt har påträffats.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har skjutits upp till efter att takrenoveringen av hus 5 är klart. Likaså den OVK som föreningen är ålagd att låta utföra.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som sträcker sig 60 år framöver vilken uppdaterats under året. Dessa dokument ligger nu som beslutsunderlag för kommande budget. Enligt den upprättade underhållsplanen har vi investeringar på runt 15.000 tkr de kommande 10 åren. Totalt räknat på kommande 20 åren ligger dock planen på 17.000 tkr, vilket innebär att vi har en investeringstung period framför oss men densamma är också ambitiös. Väl värt att notera här är att renoverings-åtgärder kan komma att senareläggas vilket i många fall är rimligt, medan andra åtgärder kan komma att bli aktuella tidigare. Därför uppdateras underlaget löpande i samarbete med HSB.

Vissa insatser kommer också utföras löpande framöver för att jämna ut kostnaderna och minimera påverkan på boendemiljön och vår gemensamma ekonomi.

Vid jämförelse med posterna nedan från tidigare år kan noteras att en del av åtgärderna delats upp och påbörjats, medan andra har ökat något i förväntad omfattning.

De större renoveringsbehoven som planeras under nästkommande 10 år fördelar sig enligt den aktuella planen som följer:

- Byte av värmeledningar	3 409 tkr
- Renovering av balkongplattor, räcken	2 000 tkr
- Renovering yttre ledningar spillvatten	904 tkr
- Byte av fönsterbalkar - delvis	850 tkr
- Relining av spillvattenledning, Slåttervägen	940 tkr
- Byte av takpannor	900 tkr
- Omfogning fasad - delvis	800 tkr
- Renovering detaljer på plåttak, stuprör	480 tkr
- Ny el och armaturer trapphus	240 tkr
- Ny el och armaturer källare	236 tkr
- Byte av termostatventiler, samtliga rum + kök	204 tkr
- Renovering värmekulvert	193 tkr

Under året har avgiften höjts med 5% för att ligga i fas med rådande index och täcka för aktuella renoveringsbehov.

Det negativa värdet som redovisas i årets resultat beror på en redovisningsmässig teknikalitet. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Vi har också goda möjligheter för att kunna få nya banklån vad gäller de kommande större renoveringarna framöver.

Försäkringsuppgifter

Föreningen är fortsatt försäkrad genom Söderberg & Partners.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 16 ordinarie protokollförda sammanträden. Fyra gemensamma arbetsdagar har anordnats för att hålla nere kostnaderna för underhåll genom att bland annat renovera utemöbler, hänga upp belysning till jul och genomföra trädgårdsarbete, varefter vi har grillat eller fikat gemensamt.

I övrigt har styrelsen gjort sitt yttersta för att bibehålla fastigheterna och föreningens goda status samt en gemytlig stämning och sammanhållning.

Styrelsen har, förutom det löpande, jobbat med:

- Arbetslett oplanerat underhåll
- Arbetslett insatser från HSB och andra aktörer
- Tillsammans med HSB uppdaterat underhållsplanen för fastigheten
- Nätverkat med olika leverantörer för kommande renoveringsbehov
- Haft utbyte med omkringliggande föreningar för samverkan
- Kontakt med det byalaget på Kobjer
- Fortsatt digitaliseringen av styrelsearbetet
- Uppdaterat föreningens hemsida på Bostadsrätterna
- Tittat på möjligheten till laddstolpar och uthyrning av parkeringsplats för externa aktörer som erbjuder uthyrning av bil för kortare turer

Övrigt

Fyra (4) nya medlemmar har välkomnats till föreningen under året.

✓

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 812 144	1 744 512	1 664 191	1 629 495
Resultat efter finansiella poster	-1 716 882	-177 461	160 440	136 834
Soliditet i %	<0	<0	<0	<0

Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Kapitaltillskott	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Ingående eget kapital	102 600	551 095	368 000	-5 612 069
Avsättning till yttre rep fond			92 000	-92 000
Årets resultat				-1 716 882
Utgående eget kapital	102 600	551 095	460 000	-7 420 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns

Balanserat resultat	-5 704 069
Årets resultat	-1 716 882
Summa	-7 420 951

Styrelsen föreslår att

Till yttre underhållsfond avsättes	-92 000
Att balanseras i ny räkning	-7 328 951
Summa	-7 420 951

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2401-2412	2301-2312
Rörelseintäkter			
Månadsavgifter		1 799 066	1 702 925
Övriga rörelseintäkter		13 078	41 587
Summa rörelseintäkter		1 812 144	1 744 512
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 881 045	-1 405 070
Övriga externa kostnader		-93 809	-89 443
Personalkostnader	2	-80 128	-76 314
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	3,4	-157 287	-157 287
Summa rörelsekostnader		-3 212 269	-1 728 114
Rörelseresultat		-1 400 125	16 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 042	5 700
Räntekostnader		-323 799	-199 559
Summa finansiella poster		-316 757	-193 859
Resultat efter finansiella poster		-1 716 882	-177 461
Årets resultat		-1 716 882	-177 461

K

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		788 242	788 242
Byggnad	3	183 139	187 835
Fastighetsförbättringar	4	3 073 526	3 226 117
Summa materiella anläggningstillgångar		4 044 907	4 202 194
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		400	5 968
Förutbetalda kostnader		33 382	25 281
Summa kortfristiga fordringar		33 782	31 249
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 169 200	408 569
Summa kassa och bank		1 169 200	408 569
Summa omsättningstillgångar		1 202 982	439 818
Summa tillgångar		5 247 889	4 642 012
Eget kapital & Skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas kapitalinsats		102 600	102 600
Medlemmarnas kapitaltillskott		551 095	551 095
Yttre underhållsfond		460 000	368 000
Summa bundet eget kapital		1 113 695	1 021 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 704 069	-5 434 608
Årets resultat		-1 716 882	-177 461
Summa fritt eget kapital		-7 420 951	-5 612 069
Summa eget kapital		-6 307 256	-4 590 374
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	10 604 343	8 735 819
Summa långfristiga skulder		10 604 343	8 735 819
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	231 474	231 474
Leverantörsskulder		493 902	79 653
Övriga skulder		12 679	8 753
Förutbetalda intäkter		149 822	118 955
Upplupna kostnader		62 925	57 732
Summa kortfristiga skulder		950 802	496 567
Summa eget kapital och skulder		5 247 889	4 642 012

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2)

Avskrivning på byggnad görs med ca 1 %.

Avskrivning på fastighetsförbättringar gör med 2-5 % enligt plan.

Not 2. Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

	2024	2023
Not 3. Fastighet		
Anskaffningsvärde	503 958	503 958
Ackumulerade avskrivningar	-316 123	-311 427
Årets avskrivning	-4 696	-4 696
Bokfört värde	183 139	187 835
Taxeringsvärde		
Mark	26 000 000	26 000 000
Byggnad	25 000 000	25 000 000
Summa	51 000 000	51 000 000

Not 4. Fastighetsförbättringar

Ingående anskaffningsvärde	8 461 685	8 461 685
Ackumulerade ingående avskrivningar	-5 235 568	-5 082 977
Årets avskrivning enl plan	-152 591	-152 591
Bokfört värde	3 073 526	3 226 117

Not 5. Långfristiga skulder

Betalas senare än fem år	10 835 817	8 967 293
Summa	10 835 817	8 967 293

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar	11 439 000	10 339 000
Summa ställda säkerheter	10 339 000	10 339 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Nyckeltal

Enligt nya förordningar från och med 2023 måste föreningen presentera nyckeltal för att påvisa föreningens välmående rent ekonomiskt.

Nyckeltal	Totalt (kr)	Per m ²
Årsavgift	1 799 066	729
Skuldsättning *	10 604 343	4 297
Sparande **	3 849	1,56
Energikostnader ***	543 199	220

Föreningens känslighet för ränteförändringar

Räntekänslighet 0,06

Föreningens fastighet

Bostadsyta: 2468 m²

Totalyta: 3783 m²

Förklaringar:

* Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll

** El + värme + vatten

***1 % av ränteförändringarna



Kassaflödesanalys

Enligt nya förordningar från och med 2023 måste föreningen även presentera en kassaflödesanalys som också är ett mått av hur föreningen mår ekonomiskt. Eftersom vi visar på en förlust (se vidare förklaring i förvaltningsberättelsen) måste denna även förklaras.

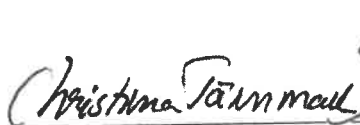
BRF Lerbäck har gått med förlust under året som en följd av ökade utgifter för renovering.

Vi har fattat beslut om att höja avgiften med 5% under innevarande år, från och med 1 april 2024, för att säkerställa möjligheten att finansiera våra framtida ekonomiska åtaganden. Därtill ska det påpekas att föreningen under många år gjort betydande vinster och därmed haft en hel del sparkapital att ta av för att finansiera dessa åtaganden.

Kassaflödesanalys Brf Lerbäck

	2024	2023
Rörelseresultat	- 1 400 125	16 398
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	157 287	157 287
Erhållen ränta	7 042	5 700
Erlagd ränta	-323 799	-199 559
Minskning (+)/ökning av fordringar	2 533	8 534
Minskning (-)/ökning av leverantörsskulder	-	-81 496
Minskning (-)/ökning av leverantörsskulder	414 249	28 883
Förvärv av byggnader	-	-
Förvärv av inventarier	-	-
Amortering långfristiga skulder	-231 476	-231 474
Summa	-1 374 289	-295 727
Likviditet vid årets ingång	408 569	704 295
Likviditet vid årets utgång	1 169 200	408 569

Lund 2025-06-26



Christina Tärnmark

Ordförande



Daniel Brandt

Vice ordförande



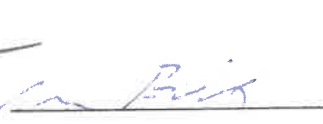
David Edman

Ekonomiansvarig



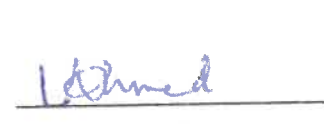
Helen Atlas

Ledamot



Niklas Berling

Ledamot



Laura Ahmed

Ledamot



Fredrik Pålsson

Suppleant

Min revisionsberättelse har avgivits 2025 - 06 - 26



Håkan Rylander

Auktoriserad revisor,
R R Revision AB