

Årsredovisning
för
Brf Lerberg Nr 2
769603-0860

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Lerberg Nr 2 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.

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 1 630 kr per lgh under 2024. 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, 2024-05-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Annelie Magnusson	Ledamot	Kassör
Peter Karlsson	Ledamot	
Ninni Tenggren	Ledamot	Ordförande
Malin Magnusson	Ledamot	Sekreterare
Anne Holmberg	Ledamot	
Martin Arvidsson	Suppleant	
Eric Brorström	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 8 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.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid året utgång upplåtna. Under året har 5 (2) överlåtelser skett.

Antal anställda

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

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46	44
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7	-2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46	46

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 009	1 976	1 955	1 910
Resultat efter finansiella poster (tkr)	509	714	-283	513
Soliditet (%)	37,5	35,8	33,6	33,8
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 117	1 523	2 171	1 721
Fond för värmepump (tkr)	1 210	1 095	980	922
Fond för garageport (tkr)	10	144	130	115
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	729	714	657	644
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	729	714	657	644
Bokfört värde per kvm boyta (tkr)	9 205	9 331	9 457	9 250
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 164	6 294	6 428	6 570
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 164	6 294	6 428	6 570
Fastighetens belåningsgrad (%)	67,0	67,0	68,0	71,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	339	415	0	0
Räntekänslighet (%)	8,0	8,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	56	42	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	98,9	0,0	0,0
Genomsnittlig skuldränta	2,1	1,8	1,8	1,8

Årsavgiften består av avgift 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 värme- pump/garag	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 960	1 667	1 095	-48	714	9 388
Avsätt. fond yttre underhåll		450		-450		0
Avsätt. fond värmepump			115	-115		0
Avsätt. fond garageport			10	-10		0
Disp fg års resultat:				714	-714	0
Årets resultat					509	509
Belopp vid årets utgång	5 960	2 117	1 220	91	509	9 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	91 724
Årets resultat	509 075
Återstår till föreningsstämmans förfogande	600 799

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 värmepumpar	-215 000
i ny räkning överföres	240 999
	600 799

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	2 008 667	1 976 132
Övriga rörelseintäkter		400	19 702
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 009 067	1 995 834
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-818 895	-589 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-369 384	-369 384
Summa rörelsekostnader		-1 188 279	-959 148
Rörelseresultat		820 789	1 036 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	40 343	7 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 057	-330 128
Summa finansiella poster		-311 714	-322 373
Resultat efter finansiella poster		509 075	714 312
Resultat före skatt		509 075	714 312
Årets resultat		509 075	714 312

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	24 043 320	24 372 704
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	40 000
Summa materiella anläggningstillgångar		24 043 320	24 412 704
Summa anläggningstillgångar		24 043 320	24 412 704
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		54 261	847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 547	23 575
Summa kortfristiga fordringar		78 808	24 422
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	22 701	22 002
Summa kortfristiga placeringar		22 701	22 002
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 239 704	1 736 137
Summa kassa och bank		2 239 704	1 736 137
Summa omsättningstillgångar		2 341 213	1 782 560
SUMMA TILLGÅNGAR		26 384 533	26 195 264

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		3 336 496	2 761 696
Summa bundet eget kapital		9 296 496	8 721 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91 724	-47 788
Årets resultat		509 075	714 312
Summa fritt eget kapital		600 799	666 524
Summa eget kapital		9 897 295	9 388 220
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 976 004	11 807 747
Summa långfristiga skulder		13 976 004	11 807 747
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 130 635	4 631 432
Leverantörsskulder		18 206	20 645
Skatteskulder		103 008	99 456
Övriga skulder		4 723	4 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	254 662	243 041
Summa kortfristiga skulder		2 511 234	4 999 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 384 533	26 195 264

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

509 075

714 312

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

369 384

369 384

Betald skatt

-46 902

4 734

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

831 557

1 088 430

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-32 818

31 029

Förändring av leverantörsskulder

-2 439

4 442

Förändring av kortfristiga skulder

40 507

45 914

Kassaflöde från den löpande verksamheten

836 807

1 169 815

Finansieringsverksamheten

Upptagna/amortering lån

-332 540

-357 540

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-332 540

-357 540

Årets kassaflöde

504 267

812 275

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 758 138

945 863

Likvida medel vid årets slut

2 262 405

1 758 138

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 779 365	1 741 820
Årsavgifter vatten	103 552	107 612
Årsavgifter garageport	9 600	9 600
Årsavgifter värmepump	115 200	115 200
Avgifter överlåtelse	950	1 900
	2 008 667	1 976 132

Årsavgifter bostäder avser 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

	2024	2023
Elkostnad	14 967	14 264
Vatten och avlopp	132 012	94 685
Renhållning	57 983	70 839
Snöröjning/sandning	39 010	43 687
Reparation och underhåll fastighet	47 878	58 642
Ekonomisk förvaltning	75 380	67 553
Revisionsarvode	16 250	15 938
Försäkring	67 092	63 758
Bankkostnad	2 516	2 660
Kommunal fastighetsavgift	52 160	50 848
Samfällighetsförening	56 000	53 200
Övriga förvaltningskostnader	21 006	7 797
Styrelsekostnader	20 665	20 207
Reparation och underhåll värmepump	215 976	25 686
	818 895	589 764

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	40 343	7 755
	40 343	7 755

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 327 326	32 327 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 327 326	32 327 326
Ingående avskrivningar	-7 954 622	-7 625 238
Årets avskrivningar	-329 384	-329 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 284 006	-7 954 622
Utgående redovisat värde	24 043 320	24 372 704
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 2025	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 20312238	2,77	2028-09-14	80 000	4 298 892
SBAB 20312297	4,30	2025-05-19	150 000	2 025 000
Stadshypotek AB 443775	1,06	2026-09-01	27 540	4 747 247
Stadshypotek AB 491921	2,04	2027-03-01	75 000	5 035 500
			332 540	16 106 639

Kortfristig del av långfristig skuld	2 130 635
--------------------------------------	-----------

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

2024	2023
25.698.000 kr	25.698.000 kr

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 000	400 000
Ingående avskrivningar	-360 000	-320 000
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-400 000	-360 000
Utgående redovisat värde	0	40 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	22 385	21 388
Upplupna ränteintäkter	2 162	2 187
	24 547	23 575

Not 9 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SBAB	22 701	22 002
	22 701	22 002

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter/ vatten	194 029	183 643
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna utgiftsräntor	27 044	25 809
Övriga poster (ekonomisk förvaltning m.m)	17 589	17 589
	254 662	243 041

Kungsbacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ninni Tenggren
Ordförande

Annelie Magnusson

Peter Karlsson

Malin Magnusson

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."

Ninni Christina Tenggren

Styrelseledamot

Serienummer: 2855f0454dca64[...]876a9aa09edb2

IP: 31.210.xxx.xxx

2025-04-14 08:42:18 UTC



Jennie Malin Magnusson

Styrelseledamot

Serienummer: 22c99e7824f9eb[...]d027d9cfa0e16

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-14 08:54:29 UTC



Anne Holmberg

Styrelseledamot

Serienummer: 59b50e88c1d911[...]2dcff7dc9e707

IP: 151.252.xxx.xxx

2025-04-14 12:18:52 UTC



Ruth Lisbeth Annelie Magnusson

Styrelseledamot

Serienummer: 48f483214726d2[...]00cf1749f899f

IP: 147.186.xxx.xxx

2025-04-15 09:28:39 UTC



PETER KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 0801d405f64e89[...]b1d062ebfbb9f

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-16 11:22:48 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2025-04-16 14:10:09 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.