



# Årsredovisning 2022

---

Brf. Lerbäck

Lund

# Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lerbäck i Lund (Organisationsnummer 745000-0349) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Räkenskapsåret började 2022-01-01 och slutade 2022-12-31.

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.

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, Skåne Län.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2022 har inga större renoveringsinsatser genomförts, men arbetet inför den kommande fasadrenoveringen har fortsatt för att kunna samordna flera insatser samtidigt. Balkongerna har besiktigats med borrhov och balkarna bedöms vara i gott skick. Detta innebär att endast en renovering av en del ytskikt kommer behövas.

Brandskyddsarbetet har uppdaterats för föreningen och vi har sett till att inventera utrustningen i skyddsrummen samt renoverat och uppdaterat skyddsrummen där det funnits behov. Det har även köpts in vevradioapparater samt nödbelysning i form av fotogenlampor samt lampolja till skyddsrummen.

Vatten och spillvattenledningar håller på att gås igenom av kommunen inför det planerade nybyggandet i Kobjer med omnejd, varför föreningens spill- och dagvattenledningar troligtvis kommer behöva renoveras mer omfattande än

tidigare planerat. Vi inväntar underlag från VA Syd angående detta till hösten 2023.

Vi har under året målat tvättstugan samt taket i duschutrymmet vid bastun och fortsatt med den försiktiga uppfräschningen av trapphussen under året, med fokus på målning av dekorpartier.

En av föreningens rönträd vid Slåttervägen har dött och har ersatts.

Löpande förvaltning samt trädgårdsskötsel har under året utförts av HSB.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen i samarbete med konsult från HSB. Inga större renoveringsbehov har upptäckts förutom det redan planerade underhållet av fasader, delar av tak och ytskikt av balkonger. Sopskjulets tak kommer bytas på grund av vattenskador i träkonstruktionen.

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 14.019 tkr de kommande 10 åren.

Väl värt att notera här är att renoveringsåtgärder kan komma att senareläggas om det bedöms rimligt, medan andra åtgärder kan komma att bli aktuella tidigare. Därför uppdateras underlaget löpande i samarbete med HSB.

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

- Byte av värmeledningar	2 840 tkr
- Renovering yttre ledningar spill- och dagvatten	2 017 tkr
- Renovering av balkongplattor	1 767 tkr
- Renovering fasader (kramlor, fog, puts)	1 829 tkr
- Renovering plåttak, detaljer, stuprör	2 392 tkr
- Byte av fönsterbalkar	850 tkr
- Relining av undre spillvattenledningar	814 tkr
- Nya elstammar och servis (delvis redan bytt)	560 tkr
- Målning av trapphus - samtliga väggar	312 tkr
- Renovering av värmekulvert mellan fastigheterna	152 tkr

Under året har avgiften höjts med 2% 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 13 ordinarie protokollförda sammanträden. 4 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 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:

- Planering och uppföljning av eventuell renovering balkonger
- Planering och uppföljning av eventuell renovering fasader och tak
- Arbetslett oplanerat underhåll
- Arbetslett insatser från HSB och andra aktörer
- Tillsammans med HSB uppdaterat underhållsplanen för fastigheterna

### *Övrigt*

4 st nya medlemmar har välkomnats till föreningen under året.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 664 191	1 629 495	1 604 802	1 594 378
Resultat efter finansiella poster	160 440	136 834	130 436	-3 291 527
Soliditet i %	<0	<0	<0	<0

**Förändring av eget kapital**

	Insatskapital	Kapitaltillskott	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Ingående eget kapital	102 600	551 095	184 000	-5 411 048
Avsättning till yttre rep fond			92 000	-92 000
Årets resultat				160 440
Utgående eget kapital	102 600	551 095	276 000	-5 342 608

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns

Balanserat resultat	-5 319 048
Årets resultat	160 440
Summa	-5 158 608

Styrelsen föreslår att

Till yttre underhållsfond avsättes	-92 000
Att balanseras i ny räkning	-5 066 608
Summa	-5 158 608

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

✓

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2201-2212	2101-2112
<b>Rörelseintäkter</b>			
Månadsavgifter		1 638 999	1 612 826
Övriga rörelseintäkter		<u>25 192</u>	<u>16 669</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 664 191</b>	<b>1 629 495</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 093 360	-1 051 301
Övriga externa kostnader		-66 887	-75 803
Personalkostnader	2	-75 310	-83 320
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	3,4	<u>-157 287</u>	<u>-157 287</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 392 844</b>	<b>-1 367 711</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>271 347</b>	<b>261 784</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		343	0
Räntekostnader		<u>-111 250</u>	<u>-124 950</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 907</b>	<b>-124 950</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>160 440</b>	<b>136 834</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>160 440</b>	<b>136 834</b>

↙

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		788 242	788 242
Byggnad	3	192 531	197 227
Fastighetsförbättringar	4	3 378 708	3 531 299
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 359 481</b>	<b>4 516 768</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 487	17 042
Förutbetalda kostnader		35 296	32 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 783</b>	<b>49 835</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		704 295	578 552
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>704 295</b>	<b>578 552</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>744 078</b>	<b>628 387</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 103 559</b>	<b>5 145 155</b>
<b>Eget kapital &amp; Skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemmarnas kapitalinsats		102 600	102 600
Medlemmarnas kapitaltillskott		551 095	551 095
Yttre underhållsfond		276 000	184 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>929 695</b>	<b>837 695</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 503 048	-5 547 882
Årets resultat		160 440	136 834
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 342 608</b>	<b>-5 411 048</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-4 412 913</b>	<b>-4 573 353</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 967 299	9 198 767
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 967 299</b>	<b>9 198 767</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	231 468	231 468
Leverantörsskulder		161 149	136 402
Övriga skulder		6 181	9 509
Förutbetalda intäkter		125 205	117 605
Upplupna kostnader		25 170	24 757
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>549 173</b>	<b>519 741</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 103 559</b>	<b>5 145 155</b>

**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 görs med 2-5 % enligt plan.

**Not 2. Personalkostnader**

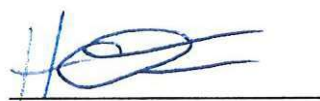
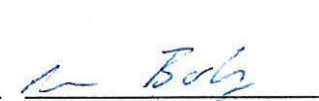

Föreningen har ingen anställd personal.

	2022	2021
<b>Not 3. Fastighet</b>		
Anskaffningsvärde	503 958	503 958
Ackumulerade avskrivningar	-306 731	-302 035
Årets avskrivning	-4 696	-4 696
<b>Bokfört värde</b>	<u>192 531</u>	<u>197 227</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Mark	26 000 000	17 200 000
Byggnad	25 000 000	19 600 000
<b>Summa</b>	<u>51 000 000</u>	<u>36 800 000</u>
<b>Not 4. Fastighetsförbättringar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 461 685	8 461 685
Ackumulerade ingående avskrivningar	-4 930 386	-4 777 795
Årets avskrivning enl plan	-152 591	-152 591
<b>Bokfört värde</b>	<u>3 378 708</u>	<u>3 531 299</u>
<b>Not 5. Långfristiga skulder</b>		
Betalas senare än fem år	8 041 427	8 272 895
<b>Summa</b>	<u>8 041 427</u>	<u>8 272 895</u>
<b>Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 339 000	10 339 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>10 339 000</u>	<u>10 339 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga



Lund 2023-06-16

		
Christina Tärnmark	Daniel Brandt	Gunnar Brådvik
Ordförande	Vice ordförande	Ekonomiansvarig

		
Helen Atlas	Niklas Berling	David Edman
Ledamot	Ledamot	Suppleant

Mina revisionsbeställe har Camnats 20230913

Håkan Rylander  
Håkan Rylander



# RR REVISION AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lerbäck  
Org.nr. 745000-0349

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lerbäck för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt ansvar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.



# RR REVISION AB

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lerback för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:



## RR REVISION AB

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska

Lund den 13 september 2023

Håkan Rylander  
Auktoriserad revisor