

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Lerbäck i Lund (Organisationsnummer 745000-0349) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Räkenskapsåret började 2019-01-01 och slutade 2019-12-31.

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 fastigheterna Lund Slåttern 4 med adress Qvantenborgsvägen 4A och 4B samt Slåttervägen 5A och 5B. Fastigheterna 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 och 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 taxeringsvärde är 16 000 tkr och tomtens taxeringsvärde är 18 909 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 2019 har samtliga fönster, källarfönster och balkongdörrar bytts ut, med undantag för dörrpartierna på balkongerna på de högst belägna lägenheterna då dessa bytts ut nyligen. De nya fönstren har samma funktioner som tidigare, inklusive persienner som nu dock är innanförliggande. Alla öppningsbara fönster är också vippbara. Samtliga fönster är av typen treglas för bättre isolerande egenskaper och öppningsbara fönster är försedda med mittstolpe för bättre stabilitet och säkerhet. Samtliga nya installationer följer aktuella säkerhetsförfordningar och fönster och dörrar på markplan är låsbara för förbättrad säkerhet mot inbrott. I samband med fönsterbytet sattes också nya ventiler in i fasaden.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes av styrelsen i samarbete med konsult från HSB. Vid besiktning framkom ett behov av att besiktiga fasad

och balkonger då bärande delar börjar närma sig sin tekniska livslängd. Besiktningen av ytterväggarnas status kunde inte genomföras i samband med fönsterbytet som planerat, då luftspalten mellan yttre och inre fasad var för liten för att tillåta visuell inspektion. I samband med renoveringen fogades skorstenen om då behovet för detta var överhängande. Skorstenens krona visade sig dock också vara i behov av att gjutas om, vilket bör planeras i samband med kommande renoveringar.

En ny elledning in till fastigheterna på Slåttervägen lades in av Kraftringen då den gamla påvisat betydande ålderspåverkan. I samband med detta uppdaterades också delar av elcentralen för att säkerställa driften framöver.

Löpande förvaltning samt trädgårdsskötsel har under året utförts av HSB.

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 7.000-8.000tkr de kommande 10 åren bland annat innefattande renovering av spillvattensystem samt dränering, som några av de större åtgärderna. Renovering av spillvattensystemet inleds tidigt 2020.

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 i enighet med aktuell plan enligt följande:

- Uppdatering av el och belysning i trapphus	114 tkr
- Målning av trapphus	234 tkr
- Renovering av värmekulvert mellan fastigheterna	147 tkr
- Byte av spillvattenledningar	690 tkr
- Ny dränering för källarplan	819 tkr
- Nya elstammar trapphus	180 tkr
- Byte av spillvattenledningar under golv	624 tkr
- Byte av värmeledningar	2 542 tkr
- Omfogning av tegelfasad till 25%	520 tkr
- Eventuell renovering av balkonger och kramlor i fasader	

Avgifterna har under året höjts med 2%. Styrelsen planerar en liknande höjning under kommande år 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 och god.

Försäkringsuppgifter

Föreningen är försäkrad genom Söderberg & Partners.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 ordinarie protokollförda sammanträden. 3 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. I samband med arbetsdagarna har styrelsen bjudit deltagande medlemmar på grillat och dryck.

En extra stämma har hållits för att avsluta 2018 års stämma. Denna blev uppdelad på grund av att bokslutet inte kunnat färdigställas i tid. Detta eftersom tidigare ansvarig revisor inte hunnit med sina förpliktelser och med kort varsel blivit tvungen att avsäga sig sitt uppdrag. Vid den tidigare delen valdes en ny auktoriserad revisor av stämman.

Under extrastämman röstades dock för ännu en ny revisor, då den som anlitas vid första delen av stämman ansågs ha brustit i kommunikationen med föreningen, samt tagit väl god tid för sig och därför riskerat vite och ytterligare omkostnader för föreningen.

Styrelsen har också medverkat vid ett gemensamt möte som hålls av Kobjerföreningarna för att genom föreningens styrelser diskutera gemensamma frågor och intressen. Under februari 2020 håller Brf. Lerbäck i detta möte.

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 fönsterbytet
- Planering inför renovering av spillvattensystemet 2020
- Planering och upphandling inför besiktning och eventuell renovering av balkonger och fasader
- Förhandlat nytt avtal med HSB
- Tillsammans med HSB uppdaterat underhållsplanen för fastigheterna
- Uppdaterat introduktionsmaterial för våra nya medlemmar
- Sorterat föreningens arkiv för att stämma överens med Dataskyddsförordningen (GDPR)

Övrigt

Gästrummet har varit uthyrt 29 nätter under året. Under fönsterrenoveringen användes gästrummet som arbetslokal för att hålla nere kostnaderna.

Nio nya medlemmar har välkomnats till föreningen under året.

Resultatrapport

Sid 1 (av 1)

Brf Lerbäck (30)

Utskrifts-ID: 293

Period: 1901-1912

Senast reg verifikat: A:321, Avsl:1

Utskriven: 200331 16:44 av AMS

Rapporten omfattar olästa redovisningsperioder.

Konto	Benämning	Föregående år 1801-1812 (tkr)	Avvik	Resultat 1901-1912	Akkumulerat 1901-1912
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning					
3014	Månadsavgifter	1 544,2	2%	1 570 128,38	1 570 128,38
3024	Diverse avgifter	2,8	767%	24 250,00	24 250,00
Summa nettoomsättning		1 547,0	3%	1 594 378,38	1 594 378,38
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		1 547,0	3%	1 594 378,38	1 594 378,38
RÖRELSENS KOSTNADER					
BRUTTOVINST		1 547,0	3%	1 594 378,38	1 594 378,38
Övriga externa kostnader					
5110	Kabel-TV	-64,1	2%	-65 426,00	-65 426,00
5120	Elektricitet	-42,7	-5%	-40 541,00	-40 541,00
5130	Fjärrvärme	-423,1	-18%	-346 309,00	-346 309,00
5140	Vatten och avlopp	-79,8	10%	-87 699,00	-87 699,00
5150	Fastighetsskötsel	-126,7	-12%	-111 855,00	-111 855,00
5160	Renhållning	-38,2	-1%	-37 940,00	-37 940,00
5161	Städning	-46,7	7%	-49 856,00	-49 856,00
5170	Reparation och underhåll	-108,9	3157%	-3 546 669,00	-3 546 669,00
5190	Övriga fastighetskostnader	-0,5	-100%	0,00	0,00
5191	Fastighetsskatt	-58,6	1%	-59 211,00	-59 211,00
5192	Fastighetsförsäkringar	-38,0	11%	-42 096,00	-42 096,00
5198	Övr fast.kostn, avdragsg	0,0	0%	-3 063,40	-3 063,40
5410	Förbrukningsinventarier	0,0	0%	-1 596,00	-1 596,00
6410	Styrelsekostnader	-3,5	157%	-8 895,00	-8 895,00
6420	Revisionsarvodet	-23,8	41%	-33 500,00	-33 500,00
6490	Övriga förvaltningskostnader	-2,6	-73%	-700,00	-700,00
6530	Redovisningstjänster	-32,0	1%	-32 375,00	-32 375,00
6540	Internetkostnad	-1,3	0%	-1 325,00	-1 325,00
6570	Bankavgifter	-3,0	1871%	-59 933,00	-59 933,00
6970	Tidningar och facklitt	0,0	0%	-450,50	-450,50
6981	Föreningsavg avdr	-5,3	2%	-5 400,00	-5 400,00
6990	Diverse övr kostnader	-0,5	353%	-2 197,00	-2 197,00
Summa övriga externa kostnader		-1 099,2	313%	-4 537 036,90	-4 537 036,90
Personalkostnader					
7210	Styrelsearvode	-55,7	-9%	-50 896,00	-50 896,00
7510	Arbetsgivaravgifter	-17,5	-9%	-15 991,00	-15 991,00
Summa personalkostnader		-73,2	-9%	-66 887,00	-66 887,00
Avskrivningar/nedskrivningar					
7820	Avskrivning byggnader	-4,7	0%	-4 696,00	-4 696,00
7821	Avskrivningar på byggnader	-152,6	0%	-152 591,00	-152 591,00
Summa avskrivningar/nedskrivningar		-157,3	0%	-157 287,00	-157 287,00
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 329,7	258%	-4 761 210,90	-4 761 210,90
RÖRELSERESULTAT		217,3	-1557%	-3 166 832,52	-3 166 832,52
Resultat från finansiella investeringar					
8400	Räntekostnader	-104,6	16%	-121 760,00	-121 760,00
8422	Dröjsmålsräntor lev.skulder	0,0	0%	-2 935,00	-2 935,00
Summa resultat från finansiella investeringar		-104,6	19%	-124 695,00	-124 695,00
RES EFTER FINANSIELLA POSTER		112,7	-3020%	-3 291 527,52	-3 291 527,52
ÅRETS RESULTAT		112,7	-3020%	-3 291 527,52	-3 291 527,52

Balansrapport

Sid 1 (av 2)

Brf Lerbäck (30)

Utskrifts-ID: 294

Period: 1901-1912

Senast reg verifikat: A:321, Avsl:1

Utskriven: 200331 16:44 av AMS

Rapporten omfattar olästa redovisningsperioder.

Konto	Benämning	Ingående balans 190101	Förändring 1901-1912	Utgående balans 191231
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	503 958,00	0,00	503 958,00
1119	Värdeminskning bygg	-292 643,00	-4 696,00	-297 339,00
1130	Mark	788 242,00	0,00	788 242,00
1180	Förbättringsarbeten	8 461 685,00	0,00	8 461 685,00
1185	Värdeminskning förbättr	-4 472 613,00	-152 591,00	-4 625 204,00
1220	Inventarier	226 724,00	0,00	226 724,00
1229	Värdeminskning invent	-226 724,00	0,00	-226 724,00
Summa materiella anläggningstillgångar		4 988 629,00	-157 287,00	4 831 342,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 988 629,00	-157 287,00	4 831 342,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
1510	Kundfordringar	0,00	14 406,00	14 406,00
1630	Skattekonto	8 638,00	-3 374,00	5 264,00
1680	Andra kortfristiga fordringar	0,00	7 486,00	7 486,00
1730	Förutbet försäkringspremier	13 073,00	1 439,00	14 512,00
1790	Övr förutbet kostn/upplup int	16 355,00	374,00	16 729,00
Summa kortfristiga fordringar		38 066,00	20 331,00	58 397,00
Kassa och bank				
1930	Affärskonto	583 811,87	-265 941,20	317 870,67
1940	e-Kapitalkonto	7 577,00	0,00	7 577,00
1950	Checkkonto	10 936,60	-4 920,40	6 016,20
1960	Handelsbanken	180 676,00	0,00	180 676,00
Summa kassa och bank		783 001,47	-270 861,60	512 139,87
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		821 067,47	-250 530,60	570 536,87
SUMMA TILLGÅNGAR		5 809 696,47	-407 817,60	5 401 878,87
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
2083	Medlemmars kapitalinsatser	-102 600,00	0,00	-102 600,00
2085	Yttre underhållsfond	-1 302 790,00	1 302 790,00	0,00
2086	Medlemmars kapitaltillskott	-551 095,00	0,00	-551 095,00
2097	Balanserat resultat	3 618 308,03	-1 415 517,50	2 202 790,53
2099	Redovisat resultat	-112 727,50	3 404 255,02	3 291 527,52
SUMMA EGET KAPITAL		1 549 095,53	3 291 527,52	4 840 623,05
Långfristiga skulder				
2352	Stadshypotek 186992	-1 455 000,00	60 000,00	-1 395 000,00
2353	Stadshypotek lån 131634	-273 358,00	2 872,00	-270 486,00
2355	Swedbank Hypotek 2655262042	-1 735 531,00	40 596,00	-1 694 935,00
2356	Lån 78252	-1 458 750,00	15 000,00	-1 443 750,00
2357	Stadshypotek lån 131633	-762 000,00	8 000,00	-754 000,00
2358	Stadshypotek 218303	-1 402 500,00	30 000,00	-1 372 500,00
2359	lån 56875	0,00	-2 962 500,00	-2 962 500,00
Summa långfristiga skulder		-7 087 139,00	-2 806 032,00	-9 893 171,00
Kortfristiga skulder				
2440	Leverantörsskulder	-125 983,00	-88 466,00	-214 449,00
2510	Skatteskulder	-677,00	-630,00	-1 307,00
2710	Personalens källskatt	-3 360,00	3 360,00	0,00

Balansrapport

Sid 2 (av 2)

Brf Lerbäck (30)

Utskrifts-ID: 294

<i>Konto</i>	<i>Benämning</i>	<i>Ingående balans</i> <i>190101</i>	<i>Förändring</i> <i>1901-1912</i>	<i>Utgående balans</i> <i>191231</i>
2890	Övriga kortfristiga skulder	-9 855,00	-5 197,82	-15 052,82
2910	Förutbetalda månadsavgifter	-101 360,00	12 772,90	-88 587,10
2960	Upplupna räntor	-15 418,00	483,00	-14 935,00
2990	Övr interimsskulder	-15 000,00	0,00	-15 000,00
Summa kortfristiga skulder		-271 653,00	-77 677,92	-349 330,92
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-5 809 696,47	407 817,60	-5 401 878,87

Brf Lerbäck**Fastighetsförbättringar****2019-12-31**

			Ing restvärde	Avskrivning	Utg Restvärde
1998: Morneon Fasad	512 100	30 år	94 891	-10 543	84 348
1999: Underhållsarbeten	413 375	30 år	92 009	-9 156	82 853
2002: Vatten/avlopp	4 167 500	50 år	2 750 550	-83 350	2 667 200
2006: Säkerhetsdörrar	884 309	50 år	545 330	-14 738	530 592
2008: Bastu	162 218	20 år	67 614	-8 111	59 503
2010: Takfönster	270 140	20 år	148 577	-13 507	135 070
2011: Fönster	395 589	30 år	290 101	-13 186	276 915
Summa			3 989 072	-152 591	3 836 481

Brf Lerbäck

Bokslutsbilaga 191231

Övriga fordringar

Obetalda avgifter

A02 Rubenson	2 920	
A04 Rath	178	
A19 Börjesson	81	
B02 Fagergren	4 190	
B06 Carlsson	230	
B12 Kursis	3 990	
B21 Pahlsson	2 817	
Summa	<u>14 406</u>	14 406

Skattekonto 5 264

Dubbelbetalda fakturor

RSB	2 200	
Bravida	3 744	
Bravida	1 542	
	<u>7 486</u>	<u>7 486</u>

Summa 27 156

Förutbetalda kostnader

Försäkring Söderbergs 2001-2004	14 512	
Comhem 2001-2003	16 729	
	<u>31 241</u>	Summa 31 241

Kassa och bank

Affärskonto	317 870,67	
e-kapitalkonto	7 577,00	
Checkkonto	6 016,20	
Kapitalkonto m bunden rta	180 676,00	
	<u>512 139,87</u>	Summa 512 139,87

Brf Lerbäck
Bokslutsbilaga 191231

<u>Leverantörsskulder</u>	bet		
Oblige, rest		3 000,00	
Malmö Proj	3/1	2 625,00	
Bravida	10/1	84 506,00	
Oblige	17/1	3 938,00	
Kraftringen	8/1	35 336,00	
Lunds kommun	8/1	3 085,00	
Malmö Proj	10/1	13 563,00	
HSB	3/1	8 313,00	
HSB	3/1	871,00	
Great Security	27/1	1 389,00	
Kraftringen	10/2	49 876,00	
Lunds kommun	5/2	3 188,00	
Kraftringen	10/2	1 969,00	
HSB	29/1	619,00	
Kraftringen	8/1	2 171,00	
		<u>214 449,00</u>	
			Summa 214 449,00

<u>Övriga skulder</u>			
Fastighetsavgift 43 x 1 377		59 211,00	
Inbetalt prel 11 x 5 264		<u>-57 904,00</u>	
		1 307,00	1 307,00
Felinbetalning, okänd		955,82	
B17, dubbelbet		2 005,00	
B22, dubbelbet		2 237,00	
Paulsson, 2016		1 078,00	
Rach 2017		134,00	
A21 + A22, 2016		4 893,00	
B06, 2018		<u>3 750,00</u>	
		15052,82	
			<u>15 052,82</u>
			Summa 16 359,82

Brf Lerbäck
Bokslutsbilaga 191231

Förutbetalda intäkter

Gammal	2 017,00		
B20	2 817,00		
B04	3 064,25		
B07	4 110,00		
B14	2 065,15		
A05	2 920,00		
A06	3 064,00		
B18	3 940,00		
B01	4 110,00		
B08	2 065,00		
B11	2 065,15		
B19	2 117,00		
B22	2 236,65		
A20	2 261,00		
B21	2 817,00		
A01	3 064,00		
A15	3 064,25		
A10	3 064,25		
A03	3 064,25		
A07	3 064,25		
A09	3 184,25		
B05	2 065,15		
A22	2 791,00		
A14	2 920,00		
A08	3 010,00		
A04	3 064,00		
B10	3 184,00		
A21	3 449,00		
B06	3 939,75		
B12	3 989,75		
	<u>88 587,10</u>	Summa	88 587,10

Upplupna kostnader

Låneräntor	14 935,00		
Revision	<u>15 000,00</u>		
	29 935,00	Summa	29 935,00