

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Landborgen
Östra i Helsingborg
Org nr: 7696153704



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Landborgen Östra i Helsingborg får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-06. Nuvarande stadgar registrerades 2019-08-21.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat mot föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 28% till 30%. Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 998 % till 1533 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 285 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 446 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kullen Östra i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är S:t Clemens gata 16-18 i Helsingborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	15
3 rum och kök	4
5 rum och kök	1
Totalt	29
Varav hyresrätter	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	2
Antal lokaler	1
Antal garage	13

Total tomtarea 723 m²

Bostäder bostadsrätt 1 697 m²

Bostäder hyresrätt 118 m²

Total bostadsarea 1 815 m²

Garagelokaler 400 m²

Total lokalarea 400 m²

Årets taxeringsvärde 35 529 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 529 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Långvinkelns montessoriskola HB	65	2023-03-21

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,20 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomiskförvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, lokalvård, utemiljö
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete
Otis AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Miljötvätt i Malmö AB	sopkärltvätt
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Öresundskraft	Elhandel (TryggEL 1 år) t.o.m 2022-07-31

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 82 tkr och planerat underhåll för 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 899 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning av socklar	2012
Nedsäkring av fastighetsabonnemang	2013
Upprättande av underhållsplan	2016
Underhåll hyreslägenhet	2016
Byte av fläktar samt kanalrengöring	2016
Underhållsspolning	2017
Rengöring av hängrännor	2018
Gemensamma utrymmen	2019
Installationer: byte fjärrvärmeväxlare, el i garage, el i trapphus och el utemiljö.	2020
Huskropp utvändigt: fasad	2020
Markytor: plåtarbete mur	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	29 500

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Mari Andersson	Ordförande	2022
Lars Rosie	Ledamot	2023
Mattias Thynell	Ledamot	2022
Christoffer Wallin	Ledamot	2022
Cecilia Nilsson	Ledamot	2023
Louise Thelander	Ledamot	2023
Mats Panther	Ledamot	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Thorné	sammankallande	2022
Patrik Hansson		2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

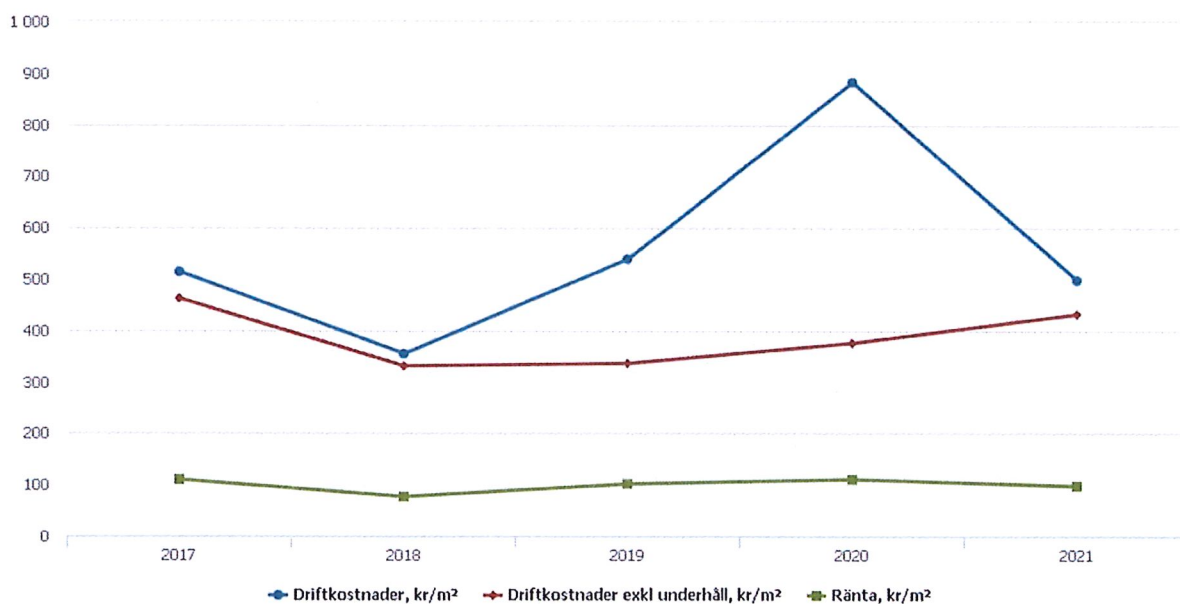
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 825 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 670	1 662	1 612	1 591	1 547
Resultat efter finansiella poster	162	-677	-3	319	-60
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-453	-1 264	174	445	67
Balansomslutning	38 867	38 836	37 611	37 468	37 172
Soliditet %	64	64	62	63	62
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	825	739	709	702	681
Driftkostnader, kr/m ²	498	883	539	355	514
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	432	376	336	331	462
Ränta, kr/m ²	98	111	102	77	110



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

B

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 200 000	1 146 735	0	854 442	-814 213	-677 362
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-677 362	677 362
Reservering underhållsfond				899 000	-899 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-119 921	119 921	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						161 646
Vid årets slut	25 200 000	1 146 735	0	1 633 521	-2 270 654	161 646

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 491 575
Årets resultat	161 646
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-899 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 921
Summa	-2 109 008

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 109 008**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 669 904	1 662 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 945	13 399
Summa rörelseintäkter		1 765 849	1 675 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-904 335	-1 601 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 198	-201 597
Personalkostnader	Not 6	-79 024	-55 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-284 505	-276 839
Summa rörelsekostnader		-1 418 063	-2 135 528
Rörelseresultat		347 786	-459 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 678	1 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-188 818	-219 160
Summa finansiella poster		-186 140	-217 424
Resultat efter finansiella poster		161 646	-677 362
Årets resultat		161 646	-677 362

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	34 669 604	34 857 544
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	78 749	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 748 353	34 857 544
Summa anläggningstillgångar		34 748 353	34 857 544
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	1 243
Övriga fordringar	Not 13	163	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	43 686	42 688
Summa kortfristiga fordringar		43 849	44 122
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 075 575	3 934 459
Summa kassa och bank		4 075 575	3 934 459
Summa omsättningstillgångar		4 119 424	3 978 581
Summa tillgångar		38 867 777	38 836 125

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	25 435 624	25 435 624
Fond för yttre underhåll	1 633 521	854 442
Summa bundet eget kapital	27 069 145	26 290 066
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 270 654	-814 213
Årets resultat	161 646	-677 362
Summa fritt eget kapital	-2 109 008	-1 491 575
Summa eget kapital	24 960 138	24 798 492
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 639 000
Leverantörsskulder	Not 17	492
Skatteskulder	Not 18	4 299
Övriga skulder	Not 19	35 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	228 803
Summa kortfristiga skulder	13 907 640	14 037 634
Summa eget kapital och skulder	38 867 777	38 836 125

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 399 692	1 340 940
Hyrer, bostäder	84 444	141 153
Hyrer, lokaler	70 152	69 960
Hyrer, garage	110 916	111 673
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-6 842
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 200	-3 593
Debiterad fastighetsskatt-	8 900	8 900
Summa nettoomsättning	1 669 904	1 662 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 020	1 445
Övriga ersättningar	7 124	11 355
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-1
Övriga rörelseintäkter	87 805	240
Summa övriga rörelseintäkter	95 945	13 399

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-119 921	-920 328
Reparationer	-81 770	-69 337
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 601	-52 731
Försäkringspremier	-24 315	-21 258
Kabel- och digital-TV	-72 006	-71 459
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 077	-13 370
Obligatoriska besiktningar	-68 188	-31 660
Snö- och halkbekämpning	-8 959	0
Förbrukningsinventarier	-35 929	-18 055
Fordons- och maskinkostnader	-285	0
Vatten	-49 817	-47 330
Fastighetsel	-44 650	-41 879
Uppvärmning	-184 503	-156 610
Sophantering och återvinning	-30 724	-29 060
Förvaltningsarvode drift	-116 589	-128 844
Summa driftskostnader	-904 335	-1 601 920

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-103 685	-103 686
IT-kostnader	-5 539	-3 347
Arvode, yrkesrevisorer	-11 125	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 267	-1 799
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 705	-12 774
Kontorsmateriel	-2 266	-2 621
Telefon och porto	-1 170	-3 493
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-17 300
Konsultarvoden	-4 925	-35 550
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 966	-6 976
Summa övriga externa kostnader	-150 198	-201 597

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-63 000	-46 000
Sociala kostnader	-16 024	-9 172
Summa personalkostnader	-79 024	-55 172

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-276 839	-276 839
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 540	0
Avskrivning Installationer	-5 126	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-284 505	-276 839

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 676	1 684
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	52
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 678	1 736

B

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-177 905	-200 612
Övriga räntekostnader	-684	-1 500
Övriga finansiella kostnader	-10 229	-17 048
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-188 818	-219 160

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 622 684	26 622 684
Mark	10 774 955	10 774 955
	37 397 639	37 397 639
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 397 639	37 397 639

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 540 095	-2 263 256
	-2 540 095	-2 263 256

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-276 839	-276 839
	-276 839	-276 839

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 816 934	-2 540 095
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	34 580 705	34 857 544
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	23 805 750	24 082 589
Mark	10 774 955	10 774 955

Taxeringsvärden

Bostäder	34 400 000	34 400 000
Lokaler	1 129 000	1 129 000

Totalt taxeringsvärde

	35 529 000	35 529 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>21 449 000</i>	<i>21 449 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>14 080 000</i>	<i>14 080 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer (dörröppnare)	83 875	
Standardförbättringar	91 439	
	175 314	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 126	
Standardförbättringar	-2 540	
	-7 666	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-5 126	
Standardförbättringar	-2 540	
	-7 666	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 666	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	167 648	0
Varav		
Installationer	78 749	
Standardförbättringar	88 899	

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 243
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 243

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	163	191
Summa övriga fordringar	163	191

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 273	24 315
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 413	18 078
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	295
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 686	42 688

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 565 758	563 082
Transaktionskonto	1 509 817	3 371 377
Summa kassa och bank	4 075 575	3 934 459

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	13 639 000	13 639 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	13 639 000	13 639 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,381%	3-månaders rörlig	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	0,381%	3-månaders rörlig	3 600 000,00	0,00	0,00	3 600 000,00
SWEDBANK	0,381%	3-månaders rörlig	6 039 000,00	0,00	0,00	6 039 000,00
Summa			13 639 000,00	0,00	0,00	13 639 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	492	27 039
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	87 745
Summa leverantörsskulder	492	114 784

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	4 299	58 756
Summa skatteskulder	4 299	58 756

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	34 926	26 855
Avräkning hyror och avgifter	120	120
Summa övriga skulder	35 046	26 975

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	19 640	9 329
Upplupna elkostnader	4 091	3 539
Upplupna värmekostnader	29 666	25 056
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	157
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 406	160 037
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	228 803	198 118

Not 21 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg 3/5-22
Ort och datum

Ann-Mari Andersson
Ann-Mari Andersson
Ordförande

Mats Panther
Ledamot

Mattias Thynell
Ledamot

Louise Thelander
Ledamot

Lars Rosie
Ledamot

Cecilia Nilsson
Ledamot

Christoffer Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/5-2022

KPMG AB

Per Jacobsson
Per Jacobsson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Landborgen Östra i Helsingborg, org. nr 769615-3704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Landborgen Östra i Helsingborg för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Landborgen Östra i Helsingborg för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 förlöpande 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

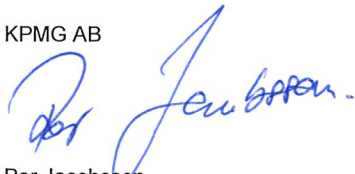
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

5/5-2022

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Landborgen Östra i Hbg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Landborgen Östra i Hbg i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

