

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Landskronahus nr 4**

716407-3103

Räkenskapsåret

2022






# STYRELSEN FÖR Brf Landskrona Hus 4 i Landskrona

Org. nr: 716407-3103

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 281 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Enligt definitionen ligger vi i spannet måttligt till hög.

	<b>Investeringsbehov</b> 132 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

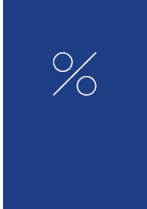
#### Styrelsens kommentarer

Vår underhållsplan pekar inte på några större investeringsbehov inom den närmsta framtiden. Vad som händer på längre sikt kan vi inte sja om.

	<b>Skuldsättning</b> 4279 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Enligt definitionen ligger vi i inom normalspannet.

	<b>Räntekänslighet</b> 6,4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


#### Styrelsens kommentarer

Vårt beroende beror på vad räntan är när lån ska förnyas, För närvarande ligger vi i inom normalspannet.

	<b>Energikostnad</b> 142 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

#### Styrelsens kommentarer

För närvarande ligger vi under riktmärket men vad som händer framöver med energipriserna kan vi inte gissa oss till.


	<b>Tomträtt</b> <b>NEJ</b>	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

---

**Styrelsens kommentarer**

Föreningen äger marken

---

	<b>Årsavgift</b> <b>672 kr/kvm</b>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

---

**Styrelsens kommentarer**

Påverkas av höjningar av utgifter för bl.a. värme, vatten, el och andra konsumtionsavgifter som vi inte styr över och kan följaktligen inte beräknas inför framtiden. Låneränta påverkar också.

---

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Landskronahus nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1985. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Landskronahus nr 4 med adress Storgatan 4 A-C, Stora Strandgatan 14 24 och Fiskaregränden 3 A-D. Föreningen innehåller 13 lägenheter med en total yta av 1 520 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar, till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har godkänts den 11/7 1992.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022.

Styrelse under verksamhetsåret		vald år
Ordförande	Anders Sjölin	2022 (1 år)
Vice ordförande	Kenneth Andersson	2021 (2 år)
Sekreterare	Börje Möller	2022 (2 år)
Ledamot	Mats Olsson	2022 (2 år)
Ledamot	Ingrid Karlsson	2021 (2 år)
Styrelsesuppleant	Filippa Alm	2022 (1 år)
Styrelsesuppleant	Mohammad Alharidi	2022 (1 år)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anders Sjölin, Kenneth Andersson, Ingrid Karlsson, Filippa Alm och Mohammad Alharidi

Styrelsen har hållit 4 st sammanträden under året.

Firmatecknare är Anders Sjölin och Kenneth Andersson, två i förening.

Revisorer har varit Cecilia Fridolf, vald av föreningen, samt revisor Filip Åkesson från Mazars AB.

Föreningen har inga anställda.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 30 000 kronor.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Besiktning av fastigheten har skett löpande i samband med att underhållsarbete har utförts.

#### *Förväntad framtida utveckling*

##### *Framtida underhåll:*

Inga stora underhållskostnader beräknas finnas närmaste åren.

Underhållet av fastigheten följer underhållsplanen och den årliga besiktningen.

##### *Ekonomi:*

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för 2022. Årsavgifterna har uppgått till 760 kr/kvm under 2022. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna inför 2023 med 1%. Årsavgifterna kommer under 2023 att uppgå till i genomsnitt 768 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och avfallshantering. Underhållsbehovet och avskrivningar på föreningens byggnader påverkar också föreningens ekonomi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 504 673 kronor.

Under året har föreningen amorterat 1 278 940 kronor. Ett lån har lösts in under året.

### ***Medlemsinformation***

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 21. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 21, varav 13 röstberättigade.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 152	1 153	1 156	1 149	1 127
Resultat efter avskrivningar	402	-21	356	416	350
Årets resultat	305	-137	230	316	193
Eget kapital	3 304	2 998	3 135	2 905	2 589
Balansomslutning	10 001	10 987	11 151	10 977	10 718
Soliditet (%)	33	27	28	26	24
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	760	760	760	755	740
Fond för yttre underhåll	2 142	2 326	2 199	1 999	1 886

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	429 004	2 325 880	379 993	-136 785	<b>2 998 092</b>
Disposition av föregående års resultat:		-183 514	46 729	136 785	<b>0</b>
Årets resultat				305 477	<b>305 477</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>429 004</b>	<b>2 142 366</b>	<b>426 722</b>	<b>305 477</b>	<b>3 303 569</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	426 722
årets vinst	305 477
	<b>732 199</b>

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	532 199
	<b>732 199</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 151 666	1 152 839
Övriga rörelseintäkter	3	1 897	1 136
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 153 563</b>	<b>1 153 975</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-524 322	-948 372
Övriga externa kostnader	5	-69 592	-68 909
Personalkostnader	6	-35 649	-35 585
Avskrivningar		-122 237	-122 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-751 800</b>	<b>-1 175 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>401 763</b>	<b>-21 128</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 520	4 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-98 806	-120 029
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 286</b>	<b>-115 657</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>305 477</b>	<b>-136 785</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>305 477</b>	<b>-136 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>305 477</b>	<b>-136 785</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	7 289 241	7 411 478
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 289 241</b>	<b>7 411 478</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 289 241</b>	<b>7 411 478</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	2 675 825	3 542 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35 795	33 352
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 711 620</b>	<b>3 575 935</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 711 620</b>	<b>3 575 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 000 861</b>	<b>10 987 413</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		429 004	429 004
Fond för yttre underhåll		2 142 366	2 325 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 571 370</b>	<b>2 754 884</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		426 722	379 993
Årets resultat		305 477	-136 785
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>732 199</b>	<b>243 208</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 303 569</b>	<b>2 998 092</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 504 673	6 504 673
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 504 673</b>	<b>6 504 673</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	1 278 940
Leverantörsskulder		20 034	17 547
Skatteskulder		9 861	5 311
Övriga skulder	14	0	13 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	162 724	169 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>192 619</b>	<b>1 484 648</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 000 861</b>	<b>10 987 413</b>

7

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		305 477	-136 785
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		122 237	122 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>427 714</b>	<b>-14 548</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 735	-6 368
Förändring av leverantörsskulder		2 487	436
Förändring av kortfristiga skulder		-15 577	12 340
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>407 889</b>	<b>-8 140</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 278 940	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 278 940</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-871 051</b>	<b>-48 140</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 537 161	3 585 301
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 666 110</b>	<b>3 537 161</b>

4

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1,24%
-----------	-------

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift. Avgiften är det lägsta av ett kronotal per småhus 8 874 kr per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för inkomståret.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 619 883 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

4

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 021 608	1 021 608
Överlåtelseavgift	0	1 190
Pantförskrivningsavgift	1 442	1 425
Uppvärmning ej moms	128 616	128 616
	<b>1 151 666</b>	<b>1 152 839</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 900	1 135
Öresavrundning	-3	1
	<b>1 897</b>	<b>1 136</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, Grundavtal	35 936	43 750
Reparationer, bostäder	45 589	82 964
Planerat UH bostäder	0	383 514
Elavgifter för drivkraft och belysning	16 164	22 168
Uppvärmning, fjärrvärme	134 055	136 470
Vatten	66 256	62 166
Sophämtning	21 284	20 962
Fastighetsförsäkringar	14 606	14 181
Kabel-TV	73 570	71 461
Fastighetsskatt	115 362	110 737
Snörenhållning	1 500	0
	<b>524 322</b>	<b>948 373</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	20 230	7 116
Postbefordran	429	390
Revisionsarvoden	9 572	9 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	34 288	41 745
Överlåtelseavgift	0	1 183
Pantförskrivningsavgift	965	1 428
Konsultarvoden	3 327	0
Bankkostnader	780	2 180
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	5 492
	<b>69 591</b>	<b>68 909</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode föreningsvalda revisorer	1 000	0
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter för arvoden	4 649	4 335
Utbildning	0	1 250
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>35 649</b>	<b>35 585</b>

### Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter avräkning HSB	2 508	4 368
Skattefria ränteintäkter	12	4
	<b>2 520</b>	<b>4 372</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader på bankskulder	98 806	119 883
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	146
	<b>98 806</b>	<b>120 029</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 841 736	9 841 736
Mark	600 000	600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 441 736</b>	<b>10 441 736</b>
Ingående avskrivningar	-3 030 258	-2 908 021
Årets avskrivningar	-122 237	-122 237
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 152 495</b>	<b>-3 030 258</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 289 241</b>	<b>7 411 478</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 305 000	13 305 000
Taxeringsvärden mark	5 993 000	5 993 000
	<b>19 298 000</b>	<b>19 298 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastighet (varav i eget förvar)	9 661 000 (0) <b>9 661 000</b>	9 661 000 (0) <b>9 661 000</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 714	5 422
Avräkningskonto HSB	2 666 111	3 537 161
	<b>2 675 825</b>	<b>3 542 583</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 795 <b>35 795</b>	33 352 <b>33 352</b>

**Not 13 Övriga skulder kreditinstitut**

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 504 673 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	0	1 278 940
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	6 504 673	6 504 673
	<b>6 504 673</b>	<b>7 783 613</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	0	9 000
Lagstadgade sociala avgifter	0	4 335
	<b>0</b>	<b>13 335</b>



## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

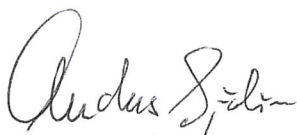
	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	111 586	117 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 984	31 855
Upplupna räntekostnader	16 153	19 863
	<b>162 723</b>	<b>169 515</b>

## Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona den <sup>14</sup> / 3 2023



Anders Sjölin  
Ordförande



Mats Olsson



Börje Möller



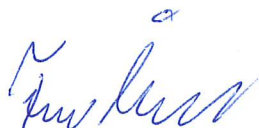
Ingrid Karlsson



Kenneth Andersson

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>27</sup> / 3 - 2023



Filip Åkesson  
Auktoriserad revisor  
Mazars AB

Cecilia Fridolf  
Föreningsvald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Landskronahus nr 4  
Org. nr 716407-3103

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Landskronahus nr 4 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

### Annan information än Årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksam-

heten 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 på 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 på 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 Landskronahus nr 4 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Landskronahus nr 4 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 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

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 försummelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Landskrona, 2023-03-27

Mazars AB

  
Filip Åkesson  
Auktoriserad revisor

Cecilia Fridolf









## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Omsättningstillgångar:** Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

