



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LANDORA



STYRELSEN FÖR HSB Brf Landora

Org. nr: 744000-0672

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 270 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
	Investeringsbehov 233 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.	
	Skuldsättning 2400 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
	Räntekänslighet 2,6 %	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 %
	Energikostnad 290 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.

	Tomträtt NEJ	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
---	-------------------------------	--	---	--------------

	Årsavgift 997 kr/kvm	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.
---	---------------------------------------	--	---	--

Styrelsen för HSB Brf Landora i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1939.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Cykeln 2 med adress Artillerigatan 7 A-E, vilken innehåller 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt med en total yta av 1 579 kvm, samt 6 bilplatser. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Normalstadgarna 2011 (version 5) är antagna vid två föreningsstämmor och registrerade hos Bolagsverket 12/12-2018.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2025

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Per Larsson	2024
Vice ordförande	Morgan Andersson	2025
Sekreterare	Solveig Jönsson	2024
Ledamot	Pia Andelin	2025
Ledamot	Mirela Borcilo	2024

Utsedd av HSB René Andersen

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Per Larsson, Solveig Jönsson och Mirela Borcilo.

Firmatecknare har varit Per larsson, Solveig Jönsson och Morgan Andersson, två i förening.

Valberedningen har varit Solbritt Persson.

Revisorer har under året varit Jan-Åke Lindström och Berit Johansson som suppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtalet om fastighetsförvaltning från HSB har fortsatt med gott resultat.

Vi har gjort byte av spill och dagvattenledningar och servicen till inkommande vatten.

Brandbesiktning har utförts av Per Larsson och HSB förvaltaren.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som styrelsen arbetar aktivt med.

Underhållsbesiktning av fastigheten har genomförts av Per Larsson och Morgan Andersson.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2025 med 1%, samt avgiften för parkeringsplats med 1 %.

Årsavgiften för 2025 kommer att uppgå till i genomsnitt 997 kr/kvm bostadsrättsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2026 med 3%, samt avgiften för parkeringsplats med 3 %.

Årsavgiften för 2026 kommer att uppgå till i genomsnitt 1027 kr/kvm bostadsrättsyta.

Föreningen har 2 lån.

Räntekonvertering med nuvarande ränta 2,87 % den 16/4 2027 för det första lånet och andra lånet ned nuvarande ränta 4,25 % den 15/4 2026 .

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 790 000 kr.

Under året har föreningen amorterat 60 000kr.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifter för vatten, avlopp, fjärrvärme och underhållsbehov samt avskrivningar på föreningens byggnader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 34. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 36, varav 33 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Tre lägenhetsöverlåtelse har skett under året

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 601	1 579	1 525	1 450	1 425
Resultat efter avskrivningar	-6	288	332	334	322
Årets resultat	-141	179	236	255	241
Eget kapital	1 904	2 046	1 866	1 630	1 375
Balansomslutning	6 252	6 397	6 053	7 914	7 703
Soliditet (%)	30	32	31	21	18
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	997	988	959	908	891
Fond för yttre underhåll	2 400	2 287	2 066	1 938	1 748
Sparande kr/kvm	270	321	287	296	303
Investeringsbehov kr/m2	233	233	233	127	180
Skuldsättning kr/m2	2 400	2 438	2 476	3 781	3 800
Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m2	2 400	2 438	2 476	3 781	3 800
Energikostnad kr/m2	290	278	244	225	226
Räntekänslighet (%)	3	3	3	4	5
Årsavgifter/totala intäkter (%)	91	92	91	92	92

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret 2025, vilken huvudsakligen är hänförlig till genomfört underhåll av vattenledningar.

Medel för detta underhåll har avsatts till yttre underhållsfond under tidigare räkenskapsår. Kostnaderna kommer att regleras mot underhållsfonden i samband med resultatdispositionen, efter beslut på föreningsstämman.

Tidigare gjorda avsättningar till underhållsfonden överstiger årets underhållskostnader.

Underhållet har finansierats med föreningens egna likvida medel, vilket innebär att inga nya lån har behövt upptas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 332	2 287 413	-451 455	179 470	2 045 760
Disposition					
enligt stämmobeslut		112 438	67 032	-179 470	0
Årets resultat				-141 282	-141 282
Belopp vid årets utgång	30 332	2 399 851	-384 423	-141 282	1 904 478

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-384 423
årets förlust	-141 282
	-525 705

behandlas så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-413 221
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	193 546
i ny räkning överföres	-306 030
	-525 705

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 600 842	1 579 200
Övriga intäkter		-6	-9
		1 600 836	1 579 191
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-10 279	-10 084
Planerat underhåll	4	-413 221	-172 812
Driftskostnader	5	-784 350	-749 413
Övriga kostnader	6	-168 065	-147 126
Personalkostnader	7	-77 396	-57 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 002	-154 002
		-1 607 313	-1 291 046
Rörelseresultat		-6 477	288 145
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 067	39 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-153 872	-148 320
		-134 805	-108 675
Resultat efter finansiella poster		-141 282	179 470
Resultat före skatt		-141 282	179 470
Årets resultat		-141 282	179 470

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	4 026 180	4 180 182
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	0
		4 026 180	4 180 182
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 026 680	4 180 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 091	0
Övriga fordringar	14	1 181 558	2 185 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 158	31 431
		1 225 807	2 216 484
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	1 000 000	0
		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 225 807	2 216 484
SUMMA TILLGÅNGAR		6 252 487	6 397 166

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 332

30 332

Fond för yttre underhåll

2 399 851

2 287 413

2 430 183

2 317 745

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-384 423

-451 455

Årets resultat

-141 282

179 470

-525 705

-271 985

Summa eget kapital

1 904 478

2 045 760

Långfristiga skulder

17

Skulder till kreditinstitut

865 000

2 895 000

Summa långfristiga skulder

865 000

2 895 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17

2 925 000

955 000

Leverantörsskulder

306 272

232 894

Aktuella skatteskulder

3 347

1 414

Övriga skulder

18

34 649

1 166

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

213 741

265 932

Summa kortfristiga skulder

3 483 009

1 456 406

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 252 487

6 397 166

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-141 282	179 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		154 002	154 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		12 720	333 472
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 091	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 701	5 015
Förändring av leverantörsskulder		73 378	179 800
Förändring av kortfristiga skulder		-16 775	44 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		51 531	563 280
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 000	-60 000
Årets kassaflöde		-8 469	503 280
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 183 982	1 680 702
Likvida medel vid årets slut		2 175 513	2 183 982

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,4%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	25 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 464 180	1 449 840
Överlåtelseavgift	4 410	0
Pantförskrivningsavgift	1 176	0
Hysesintäkter p-platser, ej moms	14 544	14 400
Årsavgifter lokaler	115 932	114 780
Påminnelseavgift	600	180
	1 600 842	1 579 200

Årsavgiften ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Reparationer	-10 279	-10 084
	-10 279	-10 084

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll	-413 221	-172 812
	-413 221	-172 812

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Snörenhållning	-1 897	-3 750
Fastighetsskötsel	-108 000	-108 000
Elavgifter för drivkraft och belysning	-54 824	-52 226
Uppvärmning, fjärrvärme	-251 147	-234 490
Vatten och avlopp / VA	-151 660	-151 629
Sophämtning, avfall, renhållning	-38 601	-41 099
Fastighetsförsäkringar	-26 131	-25 362
Kabel-TV	-16 745	-16 639
Fastighetsskatt	-52 869	-49 120
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	0	-625
Förvaltaravtal	-64 038	-62 098
Övriga förvaltningskostnader	-18 438	-4 375
	-784 350	-749 413

Not 6 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	-12 576
Förbrukningsmaterial	-3 036	-2 512
Postbefordran	-332	-52
Revisionsarvoden	-14 075	-14 550
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-91 511	-87 391
Överlåtelseavgift	-4 410	0
Pantförskrivningsavgift	-2 350	0
Konsultarvoden	-15 312	0
Bankkostnader	-6 979	-8 656
Föreningsstämma/styrelsemöte	-3 675	-3 288
Medlemsavgift HSB	-14 028	-13 900
Övriga kostnader, avdragsgilla	-3 702	-100
Telefon	0	-870
IT-kostnader	-6 780	-1 356
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-1 875	-1 875
	-168 065	-147 126

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	-1 800	-1 800
Extra arvode förtroendevalda	-60 562	-38 822
Övriga arvoden	0	-6 226
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-15 034	-10 761
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	-77 396	-57 609

Föreningen har inga anställda och inga löner har betalats ut.

Not 8 Ränteintäkter

	2025	2024
Ränteintäkter avräkning HSB	1 303	886
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	17 700	38 722
Skattefria ränteintäkter	64	37
	19 067	39 645

Not 9 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader på bankkulder	-153 831	-148 278
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-41	-42
	-153 872	-148 320

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 709 421	6 709 421
Mark	60 956	60 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 770 377	6 770 377
Ingående avskrivningar	-2 590 195	-2 436 193
Årets avskrivningar	-154 002	-154 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 744 197	-2 590 195
Utgående redovisat värde	4 026 180	4 180 182
Taxeringsvärden byggnader	12 656 000	11 191 000
Taxeringsvärden mark	3 483 000	3 850 000
	16 139 000	15 041 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastighet	7 614 000	7 614 000
	7 614 000	7 614 000

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 391	178 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 391	178 391
Ingående avskrivningar	-178 391	-178 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 391	-178 391
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 045	1 072
Avräkningskonto HSB	1 175 513	2 183 981
	1 181 558	2 185 053

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	26 277	26 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 381	5 300
Upplupna ränteintäkter	5 500	0
	37 158	31 431

Not 16 Kortfristiga placeringar

Kortfristig placering HSB Landskrona
belopp: 1 000 000 kr, ränta: 2,20 %, bindningstid: 3 mån.

Not 17 Övriga skulder kreditinstitut

2 925 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 60 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 490 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 925 000	955 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	865 000	2 895 000
	3 790 000	3 850 000

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	-18 166	0
Lagstadgade sociala avgifter	-15 317	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond	-1 166	-1 166
	-34 649	-1 166

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-120 048	-123 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-61 068	-51 563
Upplupna räntekostnader	-30 642	-33 083
Upplupna arvoden ink soc	-1 983	-57 609
	-213 741	-265 932

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-24

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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Larsson
Ordförande

Rene Andersen

Morgan Andersson

Solveig Jönsson

Pia Andelin

Mirela Borcilo

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Åke Lindström
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570937968

Dokument

Årsredovisning HSB Brf Landora 2025 digital signering
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-02-25 09:59:45 CET (+0100) av Sandra
Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-03-03 16:08:42 CET (+0100)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)
HSB Landskrona
sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Andelin, Pia (AP)
HSB Brf Landora
pia.andelin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
ANDELIN"
Signerade 2026-02-25 12:40:12 CET (+0100)

Andersen, Rene (AR)
HSB Brf Landora
rene.andersen@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rene
Boes Andersen"
Signerade 2026-03-02 15:47:18 CET (+0100)

Andersson, Morgan (AM)
HSB Brf Landora
morganla60ma@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MORGAN ANDERSSON"
Signerade 2026-02-25 10:04:05 CET (+0100)

Borcilo, Mirela (BM)
HSB Brf Landora
borcilom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIRELA BORCILO"
Signerade 2026-02-25 13:04:16 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570937968

Jönsson, Solveig (JS)
HSB Brf Landora
59solle@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOLVEIG JÖNSSON"
Signerade 2026-03-02 18:21:32 CET (+0100)

Larsson, Per (LP)
HSB Brf Landora
per.54@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
SIGVARD LARSSON"
Signerade 2026-02-25 11:10:46 CET (+0100)

Lindström, Jan Åke (LJÅ)
HSB Brf Landora
jdm@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-
ÅKE LINDSTRÖM"
Signerade 2026-03-02 19:16:53 CET (+0100)

Osman, Thaha (OT)
BoRevision i Sverige AB
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2026-03-03 16:08:42 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Landora i Landskrona, org.nr. 744000-0672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Landora i Landskrona för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Landora i Landskrona för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Åke Lindström
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571516701

Dokument

RB Landora 2025
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-03 10:37:08 CET (+0100) av Sandra
Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-03-03 16:08:07 CET (+0100)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)
HSB Landskrona
sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Lindström, Jan Åke (LJÅ)
HSB Brf Lanternan
jdm@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-ÅKE LINDSTRÖM"
Signerade 2026-03-03 15:08:05 CET (+0100)

Osman, Thaha (OT)
BoRevision i Sverige AB
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2026-03-03 16:08:07 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



[illegible]

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.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB – där möjligheterna bor