

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Landborgen  
Östra  
Org nr: 769615-3704



---

## §59 Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Landborgen Östra  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

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

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftskostnader och högre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1 215% till 595%.

I resultatet ingår avskrivningar med 289 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 147 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
<b>Totalt</b>	<b>29</b>
<i>Varav hyresrätter</i>	<i>1</i>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	13



Total tomtarea	723 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 756 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	59 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 815 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	400 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	400 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	42 729 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 729 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Långvinkelns Montessoriskola HB	65	2026-06-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,41 % 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 / Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Klottrets Fiende no 1	Sopkärltvätt
Tele2 Sverige Aktiebolag	Kabel-TV
Öresundskraft	Elhandel
NSVA	Vatten

### 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 37 tkr och planerat underhåll för 1 419 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 1 049 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 fjärrvärmepåväxlare, el i garage, el i trapphus och el utemiljö.	2020
Huskropp utvändigt: fasad	2020
Markytor: plåtarbete mur	2020
Montering säkerhetsdörrar	2022
Hissbyte	2022

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	7 713
Installationer (bl.a. forts. hissbyte)	1 305 638
Övrigt	106 130

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Cecilia Nilsson	Ordförande	2024
Britt Lindskog	Vice ordförande	2025
Nefeli Lindholm	Sekreterare	2024
Fredrik Holte Pedersen	Ledamot	2025
Maria Öberg	Ledamot	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Måns Lindholm	2024
Louise Thorné	2024

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 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 883 kr/m<sup>2</sup>/år.

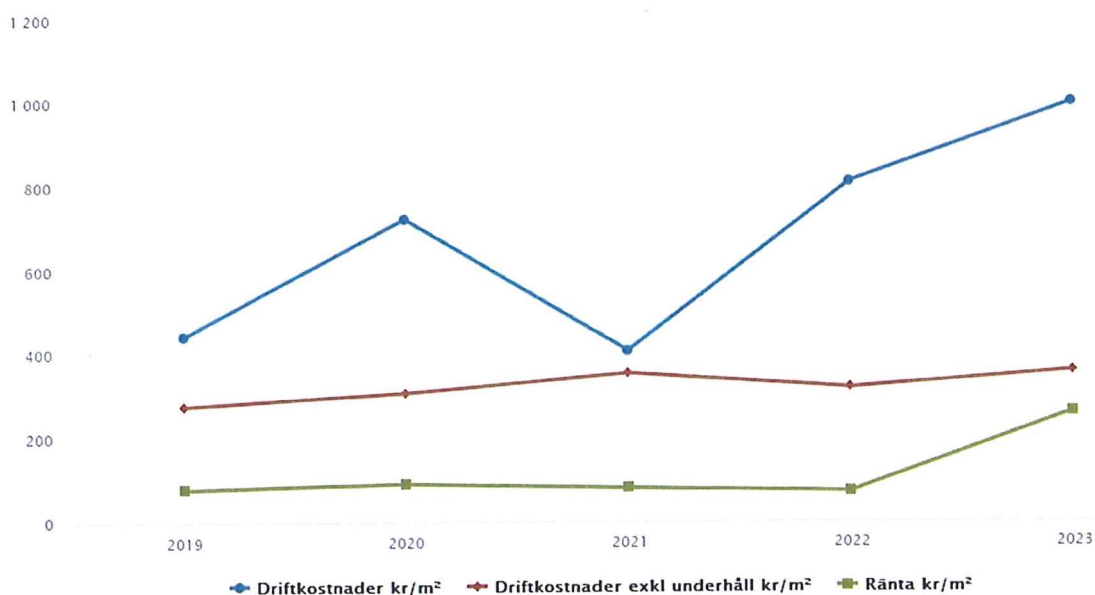
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 811	1 711	1 670	1 662	1 612
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 435	-731	162	-677	-3
Balansomslutning (tkr)	36 817	38 173	38 868	38 836	37 611
Soliditet %	62	63	64	64	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	83	79	80	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	854	814	798	764	734
Driftkostnader kr/kvm	999	811	408	723	442
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	358	319	354	308	276
Energikostnad kr/kvm	153	133	126	111	112
Sparande kr/kvm	123	292	256	235	290
Ränta kr/kvm	261	71	80	91	77
Skuldsättning kr/kvm	6 158	6 158	6 158	6 158	6 158
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 767	7 767	7 767	7 767	7 767
Räntekänslighet %	9,1	9,5	9,7	10,2	10,6





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 200 000	1 146 735	1 511 828	-1 987 314	-731 456
Disposition enl. årsstämmobeslut				-731 456	731 456
Reservering underhållsfond			1 049 000	-1 049 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 419 481	1 419 481	
Årets resultat					-1 435 235
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 200 000</b>	<b>1 146 735</b>	<b>1 141 347</b>	<b>-2 348 289</b>	<b>-1 435 235</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 718 770
Årets resultat	-1 435 235
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 049 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 419 481
<b>Summa</b>	<b>-3 783 523</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 783 523

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

Årets förlust om 1 435 235 är till största del ett resultat av ett planerat underhåll avseende utbyte av hissarna i föreningen samt ökade räntekostnader. Föreningen har därför valt att binda två av sina lån samt påbörjat en amortering på ett av sina lån för att få ned räntekostnaderna.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 811 420	1 711 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 624	18 198
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 839 044</b>	<b>1 729 284</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 212 488	-1 796 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 355	-153 174
Personalkostnader	Not 6	-86 393	-77 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-288 527	-288 527
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 742 763</b>	<b>-2 315 264</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-903 720</b>	<b>-585 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	60 499	26 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-592 014	-171 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-531 515</b>	<b>-145 477</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 435 235</b>	<b>-731 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 435 235</b>	<b>-731 456</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	34 103 734	34 386 669
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	67 565	73 157
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 171 299</b>	<b>34 459 826</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 171 299</b>	<b>34 459 826</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	365	347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	122 450	31 966
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122 815</b>	<b>32 313</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 522 891	3 681 164
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 522 891</b>	<b>3 681 164</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 645 707</b>	<b>3 713 477</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 817 006</b>	<b>38 173 303</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	25 435 624	25 435 624	
Fond för yttre underhåll	1 141 347	1 511 828	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 576 971</b>	<b>26 947 452</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 348 289	-1 987 314	
Årets resultat	-1 435 235	-731 456	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 783 523</b>	<b>-2 718 770</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 793 447</b>	<b>24 228 682</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 600 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 039 000	13 639 000
Leverantörsskulder	Not 16	98 422	32 871
Skatteskulder	Not 17	7 179	6 587
Övriga skulder	Not 18	38 795	33 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	240 163	232 360
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 423 559</b>	<b>13 944 621</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 817 006</b>	<b>38 173 303</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 435 235	-731 456
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	288 527	288 527
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 146 708</b>	<b>-442 929</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-90 503	11 536
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	78 937	36 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 158 273</b>	<b>-394 411</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	0	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 158 273</b>	<b>-394 411</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 681 164</b>	<b>4 075 575</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 522 891</b>	<b>3 681 164</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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 aviseras 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 499 124	1 427 676
Hyror, bostäder	90 444	86 136
Hyror, lokaler	79 952	72 124
Hyror, garage	147 495	117 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 495	-750
Debiterad fastighetsskatt-	8 900	8 900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 811 420</b>	<b>1 711 086</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	1 020	1 020
Övriga ersättningar	11 596	13 681
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-3
Erhållna statliga bidrag	14 473	0
Övriga rörelseintäkter	540	3 500
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27 624</b>	<b>18 198</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 419 481	-1 089 694
Reparationer	-37 263	-25 826
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 371	-57 341
Försäkringspremier	-28 261	-25 273
Kabel- och digital-TV	-81 674	-73 711
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 543	-12 949
Obligatoriska besiktningar	-53 843	-45 856
Snö- och halkbekämpning	-16 783	-13 535
Förbrukningsinventarier	-7 409	-6 931
Fordons- och maskinkostnader	-593	0
Vatten	-115 270	-54 237
Fastighetsel	-47 299	-66 844
Uppvärmning	-175 472	-172 913
Sophantering och återvinning	-33 188	-32 157
Förvaltningsarvode drift	-123 039	-119 216
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 212 488</b>	<b>-1 796 481</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-110 074	-106 025
IT-kostnader	-5 687	-5 138
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 845	-9 417
Kreditupplysningar	-957	-522
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-6 762
Representation	-1 380	0
Kontorsmateriel	-3 429	-6 365
Telefon och porto	-1 181	-1 546
Bankkostnader	-2 399	-2 100
Övriga externa kostnader	-3 591	-3 549
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-155 355</b>	<b>-153 174</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-64 000	-58 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-18 393	-15 082
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-86 393</b>	<b>-77 082</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-276 839	-276 839
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 096	-6 096
Avskrivning Installationer	-5 592	-5 592
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-288 527</b>	<b>-288 527</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 009	8 933
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 471	17 124
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	17
Övriga ränteintäkter	18	1
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>60 499</b>	<b>26 075</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-578 154	-157 853
Övriga räntekostnader	-221	-60
Övriga finansiella kostnader	-13 639	-13 639
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-592 014</b>	<b>-171 552</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	26 622 684	26 622 684
Mark	10 774 955	10 774 955
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>37 397 639</b>	<b>37 397 639</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-3 093 773	-2 816 934
	<b>-3 093 773</b>	<b>-2 816 934</b>

**Årets avskrivningar**

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

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-3 370 612</b>	<b>-3 093 773</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>34 027 027</b>	<b>34 303 866</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	23 252 072	23 528 911
Mark	10 774 955	10 774 955

**Taxeringsvärden**

Bostäder	41 400 000	41 400 000
Lokaler	1 329 000	1 329 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>42 729 000</b>	<b>42 729 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	28 095 000	28 095 000
--	------------	------------

*varav mark*

	14 634 000	14 634 000
--	------------	------------

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	83 875	83 875
Standardförbättringar	91 439	91 439
	<b>175 314</b>	<b>175 314</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-5 592	-5 592
Standardförbättringar	-6 096	-6 096
	<b>-11 688</b>	<b>-11 688</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-16 310	-10 718
Standardförbättringar	-14 732	-8 636
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 042</b>	<b>-19 354</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>144 272</b>	<b>155 960</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	67 565	73 157
Standardförbättringar	76 707	82 803

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	365	347
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>365</b>	<b>347</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 838	28 261
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 433	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 725	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 159	3 410
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>122 450</b>	<b>31 966</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto SBAB	2 242 353	2 582 882
Företagskonto	8 513	0
Transaktionskonto	272 026	1 098 283
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 522 891</b>	<b>3 681 164</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 639 000	13 639 000
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-5 978 600	-13 639 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 400	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 600 000</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	4,66%	2024-02-28	4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,66%	3-månaders rörlig	6 039 000,00	0,00	0,00	6 039 000,00
SWEDBANK		2024-02-28	3 600 000,00	-3 600 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,36%	2025-11-25	0,00	3 600 000,00	0,00	3 600 000,00
SWEDBANK	4,07%	2026-11-25	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>13 639 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 639 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har även ett lån om 6 039 000 kr (5 978 600 kr exkl. amortering) som villkorsändras under nästa räkenskapsår vilken även klassas som en kortfristig låneskuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingen del av skulden förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	90 034	32 871
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 388	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>98 422</b>	<b>32 871</b>

## Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 179	6 587
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 179</b>	<b>6 587</b>

## Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	38 795	33 683
Avräkning hyror och avgifter	0	120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>38 795</b>	<b>33 803</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	53 459	39 033
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 173	0
Upplupna elkostnader	2 933	8 977
Upplupna värmekostnader	26 283	28 732
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171	949
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 383	10 129
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	140 762	144 540
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>240 163</b>	<b>232 360</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000

**Styrelsens underskrifter**

Helsingborg 240402  
Ort och datum



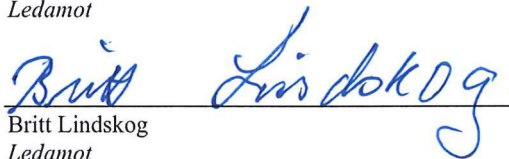
Cecilia Nilsson  
Ordförande



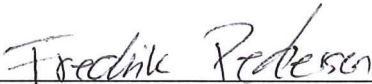
Nefeli Lindholm  
Ledamot



Maria Öberg  
Ledamot



Britt Lindskog  
Ledamot



Fredrik Holte Pedersen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2024-04-12



Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Landborgen Östra för år 2023.

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 2023 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.

### 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 för år 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

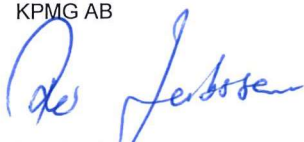
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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

2024-04-12

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 motsvaras 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 planerliga 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.

# Bostadsrättsföreningen Landborgen Östra

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Landborgen Östra 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](http://www.riksbyggen.se)

