

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Landeri 4-6

Org nr: 769604-7609



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 skall 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.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Landeri 4-6 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 och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-10. Föreningen antog nya stadgar 2020-03-03.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 228 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 10:7 i Göteborg kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1924-1925. Fastighetens adress är Landerigatan 7-6 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	5
3 rum och kök	10
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1
6 rum och kök	1

Total tomtarea 1 079 m²

Bostäder bostadsrätt 1 451 m²



Årets taxeringsvärde	38 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 400 000 kr

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget/Telenor	Bredband, telefon, TV



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 130 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För åren fram till 2029 uppgår underhållskostnaden totalt till 2553 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 255 tkr (176 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 277 tkr (191 kr/m²).

Föreningens senaste underhållsplan är från 2020 och är aktuell men kommer att ses över under 2024 då uppdateringar behöver göras då en kommande femårsbesiktning av balkonger ska inkluderas.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av trapphus samt installation av säkerhetsdörrar	2020

Under 2023 har följande underhåll gjorts

- Tillsyn av tak och enklare åtgärder

Under 2024 kommer en ny tvättmaskin beställas då en utav dessa har delvis gått sönder. Styrelsen har även för avsikt att låta inspektera och eventuellt spola stammarna som en försiktighetsåtgärd. Det kommer även utföras sotning av eldstäder och skorstenar.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Jonatan Deleskog	Ordförande
Bodil Norlin	Sekreterare
Per-Eric Lång	Vice ordförande
Fredric Ljunhager	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Jon Gustafsson	Suppleant
Roger Berglund	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Jakob Aasa
Karin Valestrand

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 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01 och obligatorisk bredbandsavgift höjs med 100 kr/månad. Amortering på lån kommer att återupptas under 2024 då inflationen har mattats av.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Styrelsen informerar

Följande förändringar ekonomiskt

- Trappstäd sades upp till förmån för att medlemmar i respektive trapphus sköter detta. Motivering till att ta bort städ var höjda räntor på lån.
- Amortering på lån pausades på grund av hög inflation.
- Avgiften justerades uppåt med 5%.
- Med dessa förändringar är kassan något större vid slutet av 2023 än vad den var vid starten. Styrelsen kommer inför 2024 ha samma målsättning.

Följande förändringar gjordes på fastigheteten

- Vattenläcka i uppgång 4A. Åtgärdades snabbt och täcktes av föreningens försäkring.
- Vinden i uppgång 4B byggdes upp.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 065 661	1 024 935	974 424	966 792	958 928
Resultat efter finansiella poster	-9 843	-73 073	14 350	-1 825 709	51 862
Årets resultat	-9 843	-73 073	14 350	-1 825 709	51 862
Balansomslutning	16 709 817	16 827 211	16 908 789	17 010 412	17 813 052
Soliditet %	51	51	51	50	58
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	99	100	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	750	722	687	682	677
Driftkostnader kr/kvm	413	480	385	1 627	348
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	413	480	385	453	348
Energikostnad kr/kvm	156	159	166	138	136
Underhållsfond kr/kvm	573	382	191	0	159
Reservering till underhållsfond kr/kvm	191	191	191	159	159
Sparande kr/kvm	157	113	174	65	180
Ränta kr/kvm	157	61	40	47	46
Skuldsättning kr/kvm	4 359	4 434	4 508	4 583	3 964
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 359	4 434	4 508	4 583	3 964
Räntekänslighet %	5,8	6,1	6,6	6,7	5,9

Uppllysning vid förlust

Årets förlust är betungande av höga räntekostnader, vilket har varit den avgörande faktorn. Föreningen har ett positivt kassaflöde och därmed visar en god förmåga att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 862 200	388 583	554 000	-4 180 617	-73 073
Disposition enl. årsstämmobeslut				-73 073	73 073
Reservering underhållsfond			277 000	-277 000	
Årets resultat					-9 843
Vid årets slut	11 862 200	388 583	831 000	-4 530 690	-9 843

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 253 690
Årets resultat	-9 843
Årets fondreservering enligt stadgarna	-277 000
Summa	-4 540 533

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 540 533**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 065 661	1 024 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 327	33 582
Summa rörelseintäkter		1 159 988	1 058 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-598 599	-695 683
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 441	-75 994
Personalkostnader	Not 6	-32 611	-36 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 434	-237 434
Summa rörelsekostnader		-943 084	-1 045 934
Rörelseresultat		216 904	12 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		978	3 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 724	-88 750
Summa finansiella poster		-226 746	-85 656
Resultat efter finansiella poster		-9 843	-73 073
Årets resultat		-9 843	-73 073



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 942 433	16 179 867
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 942 433	16 179 867
Summa anläggningstillgångar		15 942 433	16 179 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	180
Övriga fordringar		24 307	23 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	25 638	40 616
Summa kortfristiga fordringar		49 945	64 669
Kassa och bank			
Kassa och bank		717 439	582 675
Summa kassa och bank		717 439	582 675
Summa omsättningstillgångar		767 384	647 344
Summa tillgångar		16 709 817	16 827 211



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 250 783	12 250 783
Fond för yttre underhåll		831 000	554 000
Summa bundet eget kapital		13 081 783	12 804 783
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 530 690	-4 180 617
Årets resultat		-9 843	-73 073
Summa fritt eget kapital		-4 540 533	-4 253 690
Summa eget kapital		8 541 250	8 551 093
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 140 000	2 140 000
Övriga långfristiga skulder	Not 12	1 584 298	1 584 298
Summa långfristiga skulder		3 724 298	3 724 298
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 185 500	4 293 500
Leverantörsskulder		39 075	60 462
Skatteskulder		2 601	2 989
Övriga skulder	Not 13	62 062	46 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	155 031	148 047
Summa kortfristiga skulder		4 444 269	4 551 820
Summa eget kapital och skulder		16 709 817	16 827 211

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 15	
	-9 843	-73 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	237 434	237 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 591	164 361
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	14 724	-2 791
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	449	61 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 764	223 083
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-108 000	-108 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	37 983
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 000	-70 017
Årets kassaflöde	134 764	153 066
Likvidamedel vid årets början	582 676	429 610
Likvidamedel vid årets slut	717 439	582 676



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
Tillkommande utgifter	Linjär	10 - 68
Inventarier	Linjär	10

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	1 065 421	1 024 635
Hyror, bostäder	240	300
Summa nettoomsättning	1 065 661	1 024 935

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	22 800	22 900
Övriga ersättningar	483	5 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	0	300
Försäkringsersättningar	65 966	0
Återbäring Länsförsäkringar	5 082	5 084
Summa övriga rörelseintäkter	94 327	33 582

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-129 645	-96 638
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-30 191	-28 861
Samfällighetsavgifter	-54 795	-54 795
Försäkringspremier	-49 296	-46 387
Kabel- och digital-TV	-67 830	-61 200
Obligatoriska besiktningar	-9 250	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 898	-15 334
Statuskontroll	0	-16 000
Förbrukningsinventarier	-2 505	-1 391
Vatten	-50 906	-53 169
Fastighetsel	-26 693	-36 794
Uppvärmning	-149 376	-141 066
Förvaltningsarvode drift	-12 215	-144 049
Summa driftskostnader	-598 599	-695 683



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	0	-501
Förvaltningsarvode administration	-54 858	-51 925
Arvode, yrkesrevisorer	-15 250	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 325
Kreditupplysningar	0	-662
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 625	-5 306
Bankkostnader	-1 708	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-74 441	-75 994

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-24 815	-28 020
Sociala kostnader	-7 796	-8 803
Summa personalkostnader	-32 611	-36 823



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-194 895	-194 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 539	-42 539
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-237 434	-237 434

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 707 615	13 707 615
Mark	2 935 000	2 935 000
Tillkommande utgifter	1 956 086	1 956 086
	18 598 701	18 598 701
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 598 701	18 598 701

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 172 406	-1 977 511
Tillkommande utgifter	-246 427	-203 888
	-2 418 833	-2 181 399

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-194 895	-194 895
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-42 539	-42 539
	-237 434	-237 434

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-2 656 267 -2 418 833****Restvärde enligt plan vid årets slut****15 942 433 16 179 867****Varav**

Byggnader	11 340 314	11 535 209
Mark	2 935 000	2 935 000
Tillkommande utgifter	1 667 120	1 709 658

Taxeringsvärden

Bostäder	38 400 000	38 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**38 400 000 38 400 000***varav byggnader**17 400 000 17 400 000**varav mark**21 000 000 21 000 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 853	17 853
Installationer	31 289	31 289
	49 142	49 142
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 142	49 142
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 853	-17 853
Installationer	-31 289	-31 289
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 142	-49 142
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 638	23 658
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	16 958
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 638	40 616

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	6 325 500	6 433 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 185 500	-4 293 500
Långfristig skuld vid årets slut	2 140 000	2 140 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-01	2 174 500,00	0,00	24 000,00	2 150 500,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-02-02	934 000,00	0,00	24 000,00	910 000,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-07	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-15	685 000,00	0,00	60 000,00	625 000,00
STADSHYPOTEK	2,30%	2025-03-30	2 140 000,00	0,00	0,00	2 140 000,00
Summa			6 433 500,00	0,00	108 000,00	6 325 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 4 185 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen har fyra lånen villkorsändringsdag under år 2024. Dessa ska redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 12 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	1 584 298	1 584 298
Mottagna depositioner	1 584 298	1 584 298

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	46 822	46 822
Skuld sociala avgifter och skatter	15 240	0
Summa övriga skulder	62 062	46 822

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	30 734	20 772
Upplupna elkostnader	4 007	6 900
Upplupna vattenavgifter	5 136	4 572
Upplupna värmekostnader	21 725	21 588
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 429	81 340
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 031	148 047

Not 15 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	546	3 000
Erlagd ränta	217 762	76 211

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 751 500	6 751 500

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonatan Deleskog

Fredrik Ljunghager

Per-Eric Lång

Bodil Norlin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557514495901

Document

Årsredovisning 2023

Main document

23 pages

Initiated on 2024-04-05 08:29:29 CEST (+0200) by Julia Bröndum (JB)

Finalised on 2024-04-05 15:13:30 CEST (+0200)

Initiator

Julia Bröndum (JB)

Riksbyggen

julia.brondum@riksbyggen.se

Signatories

Jonatan Deleskog (JD) jonatan.deleskog@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "JONATAN DELESKOG" Signed 2024-04-05 09:36:37 CEST (+0200)	Fredrik Ljunghager (FL) fredrik.ljunghager@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK LJUNGHAGER" Signed 2024-04-05 08:33:31 CEST (+0200)
Per-Eric Lång (PL) pereric.lang@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Per-Eric Lång" Signed 2024-04-05 08:41:31 CEST (+0200)	Bodil Norlin (BN) bodil.e.norlin@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "BODIL NORLIN" Signed 2024-04-05 12:11:40 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514495901

Sara Ryfors (SR)
sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"
Signed 2024-04-05 15:13:30 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Landeri 4-6, org. nr 769604-7609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Landeri 4-6 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Landeri 4-6 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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 överträdelse 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.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557514533101

Document

Landeri RB

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-05 13:31:59 CEST (+0200) by Julia Bröndum (JB)

Finalised on 2024-04-05 15:14:20 CEST (+0200)

Initiator

Julia Bröndum (JB)

Riksbyggen

julia.brondum@riksbyggen.se

Signatories

Sara Ryfors (SR)

sara.ryfors@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Sara Ryfors"

Signed 2024-04-05 15:14:20 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860