

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Landeri 4-6
Org nr: 769604-7609

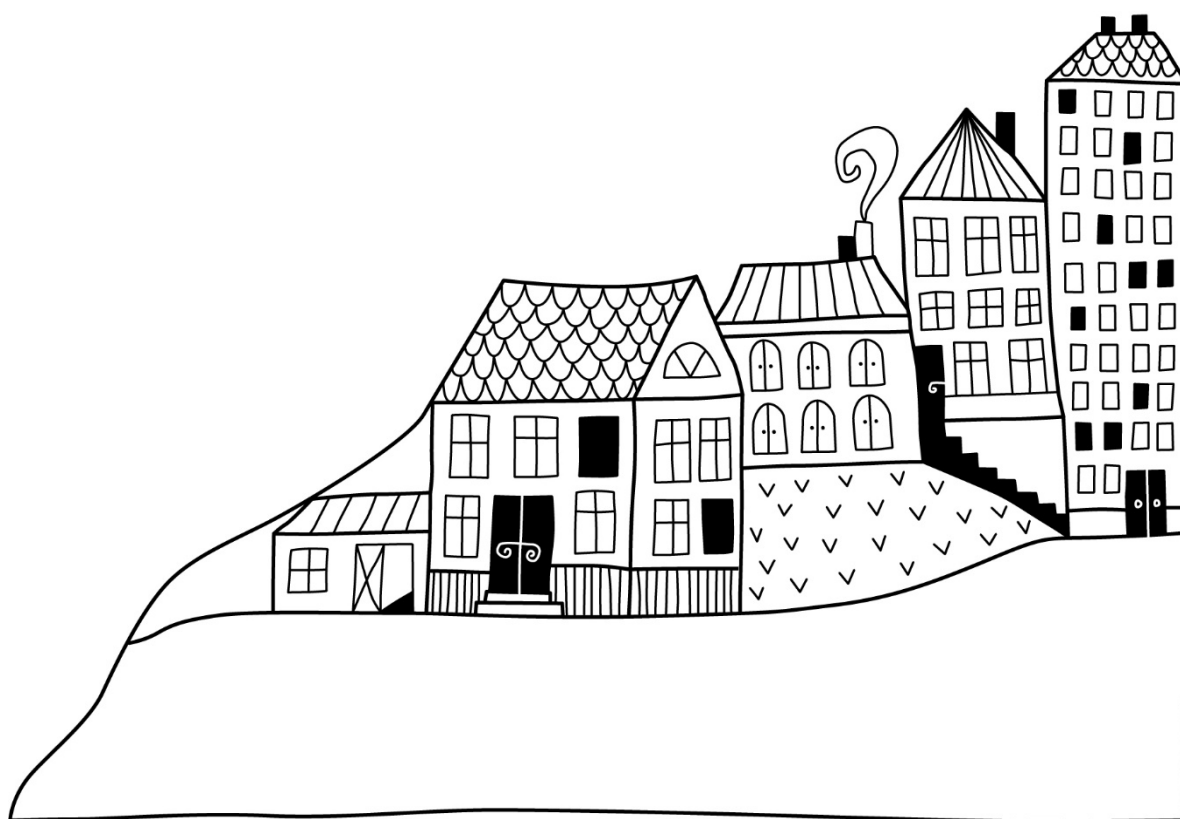


Dagordning vid årsstämma

- 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.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Landeri 4-6 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 248 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
Totalt	19

Total tomtarea	1 079 m ²
Total bostadsarea	1 451 m ²

Årets taxeringsvärde	35 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Telenor	Bredband, telefon, TV
Göteborgs Energi Din El AB	El-förbrukning
Göteborgs Energi Nät AB	Elnät

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 18 tkr och planerat underhåll för 77 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.

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast 2020-04-02. Styrelsen kommer att uppdatera sin underhållsplan för kommande verksamhetsår.

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).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renovering av trapphus samt installation av säkerhetsdörrar	2020
Huskropp utvändigt (Tak)	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	77 276

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Håkan Hansson	Ordförande
Bodil Norlin	Sekreterare
Petter Schultz	Vice ordförande
Fredrik Ljunghager	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Roger Berglund	Suppleant
Teo Keller	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision och Rådgivning AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Malin Holm
Markus Edström

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 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-02-01 då den höjdes med 5 %. Ingen höjning gjordes under 2025.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 795 kr/m²/år.

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

Styrelsen informerar

Vår ekonomi är god och det gör att vi kan fortsätta med vår ambition att medlemsavgifterna höjs så litet som möjligt. Vi ser över möjligheterna att förvalta våra lån på bästa sätt vilket innebär att vi kommer att binda en del av lånen på tre år och fortsatt med en del på rörlig ränta.

Vi la mycket pengar på fasad- och fönsterrenovering 2017 och den investeringen kommer vi att förvalta genom att underhålla fastighetens efter behov.

Vi planerar två större arbeten, ett är utbyte av en tvättmaskin, torktumlare och målning av tvättstuga och torkrum. Det andra är översyn och reparation av fönster, fönsterkarmar och mindre arbeten på fastigheten.

Under 2025 har vi inte utfört några större förbättrings eller renoveringsarbeten. Mindre arbete som gjorts är:

- Fasaden har vi tvättat för att behålla den i gott skick
- Taket har behandlats med ett tätskikt
- Översyn och reparation av mindre läckor runt ventilationsrör som mynnar på taket
- Haft personal från Länsförsäkringar som sett över åtgärder för att hålla skadadjur borta
- Mindre reparation av tvättmaskin



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 208	1 196	1 089	1 053	1 002
Resultat efter finansiella poster*	11	34	-10	-73	14
Årets resultat	11	34	-10	-73	14
Balansomslutning	16 585	16 704	16 710	16 827	16 909
Soliditet %*	61	61	51	51	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	94	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	826	819	750	722	687
Driftkostnader kr/kvm	436	379	413	480	385
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	383	366	413	480	385
Energikostnad kr/kvm*	171	168	156	159	166
Underhållsfond kr/kvm	888	750	573	382	191
Reservering till underhållsfond kr/kvm	191	191	191	191	191
Sparande kr/kvm*	224	201	157	113	174
Ränta kr/kvm	135	168	157	61	40
Skuldsättning kr/kvm*	4 211	4 285	4 359	4 434	4 508
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 211	4 285	4 359	4 434	4 508
Räntekänslighet %*	5,1	5,2	5,8	6,1	6,6

* obligatoriska nyckeltal

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) delat med 100. 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	13 446 498	388 583	1 088 250	-4 797 783	34 470
Disposition enl. årsstämmobeslut				34 470	-34 470
Reservering underhållsfond			277 000	-277 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-77 276	77 276	
Årets resultat					10 952
Vid årets slut	13 446 498	388 583	1 287 974	-4 963 037	10 952

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 763 313
Årets resultat	10 952
Årets fondreservering enligt stadgarna	-277 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	77 276
Summa	-4 952 085

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 952 085**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 208 184	1 195 990
Övriga rörelseintäkter		6 252	3 300
Summa rörelseintäkter		1 214 436	1 199 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-632 284	-550 547
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 814	-92 063
Personalkostnader	Not 5	-23 862	-41 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-237 434	-237 434
Summa rörelsekostnader		-1 008 393	-921 808
Rörelseresultat		206 042	277 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 385	-243 504
Summa finansiella poster		-195 090	-243 012
Resultat efter finansiella poster		10 952	34 470
Årets resultat		10 952	34 470

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	15 467 566	15 705 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 467 566	15 705 000
Summa anläggningstillgångar		15 467 566	15 705 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20	0
Övriga fordringar		25 804	24 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	65 835	105 608
Summa kortfristiga fordringar		91 659	130 347
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 026 101	868 725
Summa kassa och bank		1 026 101	868 725
Summa omsättningstillgångar		1 117 760	999 072
Summa tillgångar		16 585 325	16 704 072

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 835 081	13 835 081
Fond för yttre underhåll	1 287 974	1 088 250
Summa bundet eget kapital	15 123 055	14 923 331
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 963 037	-4 797 783
Årets resultat	10 952	34 470
Summa fritt eget kapital	-4 952 085	-4 763 313
Summa eget kapital	10 170 970	10 160 018
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 217 500
Leverantörsskulder		93 594
Skatteskulder		1 875
Övriga skulder	Not 11	46 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	184 263
Summa kortfristiga skulder	6 414 355	6 544 053
Summa eget kapital och skulder	16 585 325	16 704 072



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	206 042	277 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	237 434	237 434
	443 476	514 916
Erhållen ränta	295	492
Erlagd ränta	-196 762	-248 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 009	266 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	38 688	-80 402
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-20 321	73 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 376	259 286
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-108 000	-108 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 000	-108 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	157 376	151 286
Likvida medel vid årets början	868 725	717 439
Likvida medel vid årets slut	1 026 101	868 725



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Årsavgiften omfattar el, värme och vatten. Avgifter för kabel TV /bredband tillkommer.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 152 972	1 145 121
Hyror, bostäder	240	240
Kabel-tv-avgifter	45 600	43 700
Övriga ersättningar	9 371	6 924
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	5
Summa nettoomsättning	1 208 184	1 195 990

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-77 276	-19 750
Reparationer	-18 019	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 756	-30 970
Samfällighetsavgifter	-64 025	-61 370
Försäkringspremier	-61 206	-54 994
Kabel- och digital-TV	-76 125	-72 375
Serviceavtal	-6 278	-7 089
Sotning	0	-8 795
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 138	-16 349
Snö- och halkbekämpning	-22 870	-27 383
Förbrukningsinventarier	-1 377	0
Vatten	-63 392	-54 338
Fastighetsel	-25 692	-24 526
Uppvärmning	-158 807	-165 467
Förvaltningsarvode drift	-7 323	-7 142
Summa driftskostnader	-632 284	-550 547

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 111	-56 985
Arvode, yrkesrevisorer	-33 250	-20 250
Övriga förvaltningskostnader	-9 364	0
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 996	-5 730
Konsultarvoden	0	-6 750
Bankkostnader	-2 343	-2 348
Summa övriga externa kostnader	-114 814	-92 063



Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-21 050	-27 790
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 990
Sociala kostnader	-2 812	-9 985
Summa personalkostnader	-23 862	-41 765

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-194 895	-194 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 539	-42 539
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-237 434	-237 434

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 598 701	18 598 701

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 562 196	-2 367 301
Tillkommande utgifter	-331 505	-288 966
	-2 893 701	-2 656 267
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	-3 131 135	-2 893 701
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 467 566	15 705 000

Varav

Byggnader	10 950 524	11 145 419
Mark	2 935 000	2 935 000
Tillkommande utgifter	1 582 042	1 624 581

Taxeringsvärden

Bostäder	35 200 000	38 400 000
Totalt taxeringsvärde	35 200 000	38 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 000 000</i>	<i>17 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 200 000</i>	<i>21 000 000</i>



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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 enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 853	-17 853
Installationer	-31 289	-31 289
	-49 142	-49 142
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 853	-17 853
Installationer	-31 289	-31 289
	-49 142	-49 142
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 142	-49 142
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 850	29 357
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 781	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 204	19 031
Förutbetald samfällighetsavgift	0	57 220
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 835	105 608

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	6 109 500	6 217 500
Summa övriga skulder till kreditinstitut	6 109 500	6 217 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-03-03	2 126 500,00	24 000,00	2 102 500
STADSHYPOTEK	2,47%	2026-10-30	886 000,00	24 000,00	862 000
STADSHYPOTEK	2,96%	2026-03-30	2 140 000,00	0,00	2 140 000
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-03-10	500 000,00	0,00	500 000
STADSHYPOTEK	2,92%	2026-03-30	565 000,00	60 000,00	505 000
Summa			6 217 500,00	108 000,00	6 109 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 6 109 500 kr i banklån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	46 822	46 822
Skuld sociala avgifter och skatter	17 981	0
Summa övriga skulder	64 803	46 822

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	8 732
Upplupna räntekostnader	24 110	25 487
Upplupna driftskostnader	6 303	0
Upplupna elkostnader	2 244	3 304
Upplupna vattenavgifter	6 099	4 806
Upplupna värmekostnader	19 562	20 772
Upplupna revisionsarvoden	9 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	0	27 790
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	588	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 348	73 372
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	167 505	184 263

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 751 500	6 751 500

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av den digitala signaturen

Håkan Hansson

Bodil Norlin

Petter Schultz

Fredrik Ljunghager

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Azets Revision och Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Landeri 4-6 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Bostadsrättsföreningen Landeri 4-6 för år 2025 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 25 maj 2025.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

BRF Landeri 4-6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Landeri 4-6 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



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860