



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Landborgen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Landborgen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget.
- Årsavgifterna planeras att höjas under 2021.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Philippe Scherrer	Ordförande
Johnny Eckert	Ledamot
Sture Karlsson	Ledamot
Ann Winström	Ledamot

Göran Pålsson	Suppleant
---------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johnny Eckert, Sture Karlsson och Philippe Scherrer.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Johansson	Ordinarie Extern	Mazars SET
------------------	------------------	------------

Valberedning

Martin Winström
Anna Åkerhielm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Medlemmarna gavs möjligheten att poströsta.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÖSTVÄRNET 8	1982	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

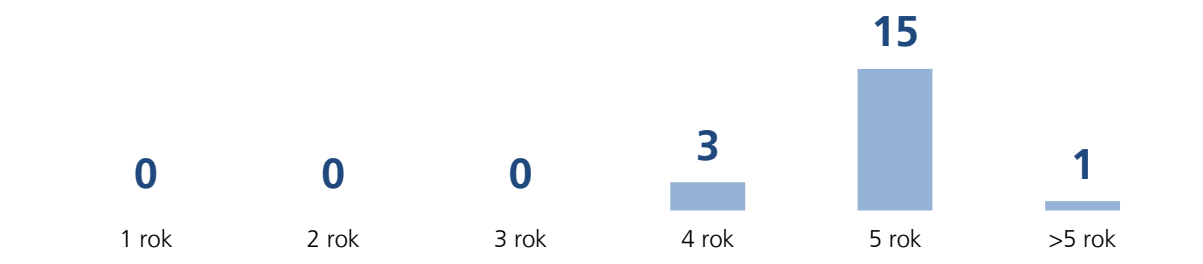
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 176 m², varav 2 557 m² utgör lägenhetsyta och 619 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage
Lokaler

Kommentar

17 st kallgarage i separat byggnad
6 st källarlokalerna samt föreningens samlingslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av sopstationen	2020	Nybyggnation av miljöhus senareläggs.
Garage: målning av träpartier samt lagning av putsskador	2020	Enligt Underhållsplan. Genomförs vart 7e år.
Rengöring, kontroll och balansering av luftflöde i alla lägenheter	2020	Åtgärd mot matdofter i fastigheten.
Ny plåt på utfackning väggar på 3:e och 2:a våningarna	2019	Enligt underhållsplan
Byte av 13 garageväggar, ny styrningscentral till värmesystemet. Rivning av 2 gamla kolpannor.	2017	De gamla garageväggarna var trasiga. av typ hönsnät.
Byte av vindpapp, mineritskivor samt plåt kring fönster på utfackningsväggarna på hela byggnaden, underhåll av balkongräcken	2015 - 2016	Samtliga lägenheter kontrolleras och åtgärdas. Arbetena med underhåll och förbättring av fönsterfasaderna avslutades 2016.
Termostat- och ventilbyte i samtliga lägenheter. Byte av stamreglerventiler, injustering och märkning. Installation av smutsavskiljare på värmeledningssystemet.	2014	
Målning av trapphusen samt byte av belysningsarmatur.	2013	
Målning av garageportar, karmar, takfot till garagen, och dörrbladen till ingångarna A,B,C och D	2012	
Injustering av värmefflöde i de olika stammarna	2011 - 2012	
Ny takpapp, nya takpannor och ny takpanel 90 cm upp från takfot nya hänggrännor. Målat takfot, omfogning av fasad där det behövdes	2011	Den gamla pannskorstenen revs ner till nivån under taket. Ett takfönster på den lägre byggnaden slopades.
Byte dubbelgarageport till 2 enkelgarageportar vid ingång 2A, balkar över fönster västra fasad lägenhet 19	2010	
Tilläggsisolering av vindsbjälklag	2009	30 cm lösull, samt ventilation av takfoten
Dränering och dagvattenledningar samt isolering.	2009	Nya dagvatten- och dräneringsledningar. två dräneringspumpbrunnar. Isolering utsida källarväggar.
Byte av värmeväxlare	2008	
Bredband	2007	Stadsnätet
Fönster	2006	Källarfönster
Nya termostatventiler	2006	
Renovering värmecentral	2005	
Fönster	2004	Östra fasaden
Porttelefon med kodlås	2004	
Fönster	1999 - 2001	Västra fasaden
Renovering av balkonger	1997	
Byte kallvattenstammar	1990	
Nyinstallation hiss	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tätning av yttre skikten i fastigheten, i första hand balkonger, fasader och plåtövergången	2021	Större åtgärd krävs för att lösa fuktproblemen som upptäckts under 2020. Samtidigt kommer balkongerna att fräschas upp. Kräver troligen bygglov samt stämmobeslut
Renovering av trapphusen inkl. entréportar, passer system, innerdörrar och handräcken	2021	Målning av väggar utvärderas under projektet
Renovering av markterasser	2022	I samma stil som balkonger
Uppfräschning av källare inkl. korridorer, tvättstugan, cykelrum samt kök och toa i samlingslokalen	2022	Lagning, målning, samt byte av belysning
Byte av rökgasluckor i trapphusen	2023	Kan behöva tidigareläggas
Nya tvättmaskiner	2023	Kan senareläggas om inte nödvändigt
Spolning och rensning av dagvattenledningar och brunnar	2024	Utförs vart 10e år enl. underhållsplan
Vertikalfilmning av avloppsstammar	2025	Besiktning vart 5e år för att upptäcka eventuell risk för läckage och behov av relining/byte
Byte/reparation av 1st Hiss	2025	Finns i planen för alla 3 hissar men görs vid behov. I första hand reparation, byte enbart om nödvändigt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnätet
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HSB Nordvästra Skåne ekonomisk förening
Basutbud TV	Comhem AB
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal fjärrvärme	Öresundskraft
Serviceavtal brandskydd, fuktkontroll	Anticimex
Serviceavtal kontroll hissar	Kiwa Inspecta AB
Fullvärdesförsäkring inkl Bostadsrättstillägg	Bostadsrätterna

Föreningens ekonomi

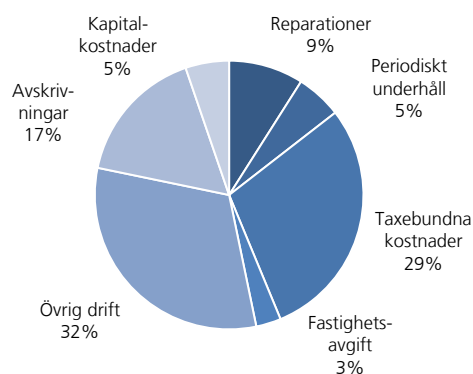
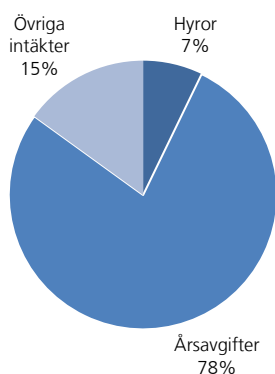
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2040.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	657 869	818 182
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 753 802	1 746 573
Finansiella intäkter	12	19
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 040
Ökning av kortfristiga skulder	2 236	3 194
	1 756 050	1 750 826
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	993 434	919 323
Finansiella kostnader	66 565	91 817
Ökning av materiella anläggningstillgångar	66 548	0
Minskning av långfristiga skulder	0	900 000
	1 126 547	1 911 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 287 372	657 869
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	629 503	-160 314

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 st laddstationer till elbilar har installerats i garagen 5-9 och är i drift sedan 2020-10-01.

Styrelsen har uppdaterat och kompletterat underhållsplanen samt utvecklat en långtidsbudget för att få en bättre styrning av framtida underhållsbehov samt föreningens ekonomi.

Fuktskador har upptäckts i ett antal lägenheter på våning 2 och 3, varför vi anlitat Tyréns teknikonsult för att kontrollera fukthalten vid ytterväggar i alla lägenheter. Rapporten tyder på att läckage från balkonger, fasaden samt övergångsplåt är orsaken till skadorna. Under 2021 planeras kontroll av betongen i balkonger samt överläggning med kommunen om eventuella åtgärder (fastigheten är med i bevarande programmet) innan styrelsen återkommer till medlemmarna med åtgärdsförslag för genomförande under 2021. 4 miljoner kr har reserverats i underhållsplanen. Finansiering kommer att ske i form av banklån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	534	526	515	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	45	45	49	48
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 846	1 846	2 198	2 382
Elkostnad/m ² totalyta	14	11	11	9
Värmekostnad/m ² totalyta	82	87	95	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	29	28	30
Soliditet (%)	66	65	60	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	484	527	541	-802
Nettoomsättning (tkr)	1 750	1 747	1 728	1 689

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 557 m² bostäder och 619 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 507 000	0	0	6 507 000
Upplåtelseavgifter	297 000	0	0	297 000
Kapitaltillskott	2 051 990	0	0	2 051 990
Fond för yttre underhåll	1 249 304	375 785	0	873 519
S:a bundet eget kapital	10 105 294	375 785	0	9 729 509
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-783 575	-375 785	527 100	-934 889
Årets resultat	484 353	484 353	-527 100	527 100
S:a ansamlad förlust	-299 221	108 568	0	-407 790
S:a eget kapital	9 806 073	484 353	0	9 321 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	484 353
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-407 789
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 785
summa balanserat resultat	-299 221

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

68 697
-230 524

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 750 494	1 746 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 308	0
Summa rörelseintäkter		1 753 802	1 746 573
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-849 620	-775 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 637	-102 568
Personalkostnader	Not 6	-42 177	-41 117
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 462	-208 353
Summa rörelsekostnader		-1 202 896	-1 127 675
RÖRELSERESULTAT		550 906	618 898
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 565	-91 817
Summa finansiella poster		-66 553	-91 798
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		484 353	527 100
ÅRETS RESULTAT		484 353	527 100

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	13 466 869	13 609 783
Summa materiella anläggningstillgångar	13 466 869	13 609 783
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 466 869	13 609 783
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 298 783	669 280
Summa kortfristiga fordringar	1 298 783	669 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 298 783	669 280
SUMMA TILLGÅNGAR	14 765 652	14 279 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 507 000	6 507 000
Upplåtelseavgifter		297 000	297 000
Kapitaltillskott		2 051 990	2 051 990
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 249 304	873 519
Summa bundet eget kapital		10 105 294	9 729 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-783 575	-934 889
Årets resultat		484 353	527 100
Summa fritt eget kapital		-299 221	-407 790
SUMMA EGET KAPITAL		9 806 073	9 321 719
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 720 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		4 720 000	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	2 720 000
Leverantörsskulder		89 187	85 488
Skatteskulder		2 808	1 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	147 584	150 035
Summa kortfristiga skulder		239 579	2 957 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 765 652	14 279 062

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Yttre anläggningar	40 år	40 år
Fönster	25 år	25 år
Laddboxar	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 364 322	1 344 156
Hyror lokaler	21 700	21 700
Hyror parkering	3 300	3 600
Hyror garage	100 770	104 100
Kabel-TV intäkter	16 416	16 416
Elintäkter	680	0
Värmeintäkter	241 712	250 761
Avgift andrahandsuthyrning	1 577	5 813
Öresutjämning	17	28
	1 750 494	1 746 573

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	3 308	0
	3 308	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 660	117 036
	Fastighetsskötsel beställning	0	663
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 264	8 370
	Snöröjning/sandning	0	5 149
	Städning enligt beställning	2 438	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 875
	Hissbesiktning	5 950	5 746
	Myndighetstillsyn	0	17 500
	Gård	1 762	1 075
	Serviceavtal	44 230	42 604
	Förbrukningsmateriel	578	915
		189 883	210 933
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 605	0
	Lås	2 297	0
	VVS	29 903	5 642
	Värmeanläggning/undercentral	5 509	1 528
	Ventilation	31 551	0
	Elinstallationer	12 700	39
	Hiss	0	1 396
	Balkonger/altaner	30 193	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 853	0
		115 611	8 605
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	77 428
	Garage/parkering	68 697	0
		68 697	77 428
	Taxebundna kostnader		
	El	45 875	36 447
	Värme	259 064	275 698
	Vatten	43 424	45 238
	Sophämtning/renhållning	21 797	20 813
		370 160	378 196
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 101	45 642
	Kabel-TV	16 697	16 350
		65 798	61 992
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 471	38 483
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	849 620	775 637

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 225
	Medlemsinformation	438	200
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 329
	Föreningskostnader	938	2 066
	Fritids- och trivselkostnader	220	1 326
	Studieverksamhet	1 188	0
	Förvaltningsarvode	58 536	57 646
	Administration	1 733	2 371
	Korttidsinventarier	0	4 359
	Konsultarvode	8 813	4 491
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		101 637	102 568

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
	Sociala kostnader	7 177	6 117
		42 177	41 117

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	115 222	115 222
	Förbättringar	94 240	93 131
		209 462	208 353

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 554 663	16 554 663
	Nyanskaffningar	66 548	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 621 211	16 554 663
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 944 880	-2 736 528
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 462	-208 353
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 154 342	-2 944 880
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 466 869	13 609 783
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 357 821	1 357 821
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 692 000	25 692 000
	Taxeringsvärde mark	26 540 000	26 540 000
		52 232 000	52 232 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	51 000 000
	Lokaler	1 232 000	1 232 000
		52 232 000	52 232 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 411	11 411
	Klientmedel hos SBC	1 287 372	657 869
		1 298 783	669 280
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	873 519	389 650
	Reservering enligt stadgar	375 785	483 869
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 249 304	873 519

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,450 %	810 000	810 000	2022-01-28
SEB	1,560 %	2 000 000	2 000 000	2022-03-28
Swedbank		0	1 910 000	
SEB	0,880 %	1 000 000	0	2023-06-28
SEB	0,650 %	910 000	0	2022-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 720 000	4 720 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-2 720 000	
		4 720 000	2 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 720 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 820 000	8 820 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	647	11 538
Avgifter och hyror	146 937	138 497
	147 584	150 035

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll för 2021–2025

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 12 10 2021



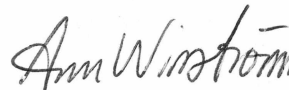
Philippe Scherrer
Ordförande



Johnny Eckert
Ledamot



Sture Karlsson
Ledamot



Ann Winström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2021



Anders Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Landborgen
Org. nr 716406-9945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Landborgen för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Landborgen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Landborgen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg, 2021-03-30

Anders Johansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se