

2022

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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 2022.

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 2042.
- 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 för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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
Sture Karlsson	Ledamot
Ann Christine Winström	Ledamot

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sture Karlsson, Göran Pålsson och Philippe Scherrer.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Johansson	Ordinarie Extern	Mazars AB
------------------	------------------	-----------

Valberedning

Martin Winström
Anna Åkerhielm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÖSTVÄRNET 8	1982	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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.

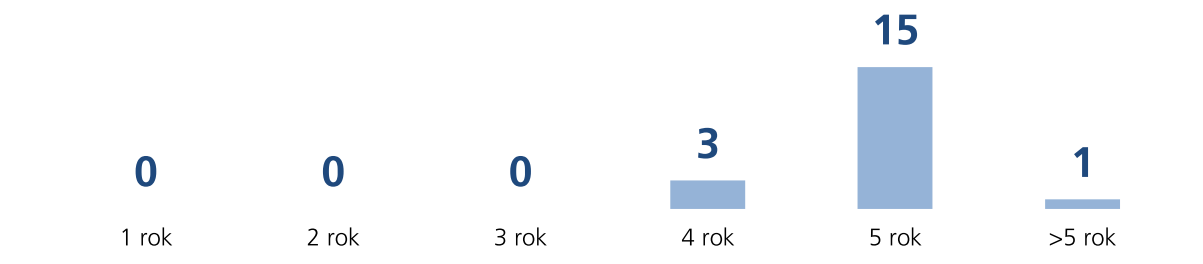
Värdeåret är 1958.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	17 st kallgarage i separat byggnad som föreningen förfogar över, varav fem med laddplats
Lokaler	7 st källarlokal samt föreningens samlingslokal
Garage	2 A har enl. upplåtelseavtal eget garage
Parkeringsplatser	5 st varav en är tillgänglig för lägenhetsinnehavare
Utrymme för sopsortering	
Tvättstuga	Tvätttrum med 1 st tvättmaskin samt 1 st torktumlare och torkrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga: ny tvättmaskin	2022	
Hydrofobering av omfogade ytor (2021)	2022	Ökat skydd mot fuktskador på väderutsatta områden
Vertikalfilmning av avloppsstammar	2022	Idag i bra skick. Besiktning vart 5e år: eventuell risk för läckage och behov av relining/byte
Återställning av lägenhet efter fuktskador	2022	Ytterligare behov inventeras under 2023
källarplanen: uppfräschning	2021 - 2022	Lagning, målning, byte av armaturer i korridorer, tvättstugan, cykelrum samt nytt pentry och toa i samlingslokalen.
Omfogning ca 10% av fasaden samt ny plåtövergång på 3e våning	2021 - 2022	
Handräcken: byte i alla trapphus	2021	Tidstypiska trappräcken i ek
Fönster: målning västra sidan 2A	2021	Regelbundet underhåll, ca vart 7e år.
Norra slänten: röjning av buskage	2021 - 2023	Nyplantering av mindre buskar återstår.
Nytt gemensamt nyckelsystem	2021	Förenklad och höjd säkerhet efter byte för alla gemensamma dörrar
Sopstationen: målning	2020	Nybyggnation av miljöhus senarellägs.
Garage: målning av träpartier samt lagning av putsskador	2020	Enligt Underhållsplan, ca vart 7e år.
Luftflöde justering i alla lägenheter	2020	Åtgärd mot matdofter i trapphusen. Rengöring, balansering.
Utfackningsväggar: nya plåt på 3:e och 2:a våningarna	2019	Enligt underhållsplan
Garage: byte av 13 innerväggar. Ny styrningscentral till värmesystemet.	2017	Rivning av 2 gamla kolpannor.
Fönster: tätning på utfackningsväggarna på hela byggnaden.	2015 - 2016	Byte av vindpapp, mineritskivor samt plåt. Kontroll av samtliga lägenheter. Underhåll av balkongräcken.
Värmesystemet: justering	2014	Termostat- och ventilbyte i samtliga lägenheter. Byte av stamreglerventiler, injustering och märkning. Installation av smutsavskiljare på värmeledningssystemet.
Trapphusen: målning samt byte av belysningsarmatur.	2013	
Garage 1-17: uppfräschning. Målning av entréportar.	2012	Målning av garage - portar, karmar, takfot - samt entréportar - dörrbladen.
Injustering av värmefflöde i de olika stammarna	2011 - 2012	
Fastighetstak: renovering	2011	Nya pannor, papp och panel 90 cm upp från takfot. Nya hängrännor. Nymålat takfot, omfogning av fasad efter behov.
Lägenhet 19: 2 nya enkelgarageportar, samt fönsterbalkar västra fasad	2010	
Dagvatten och dränering: nya ledningar samt isolering av källarväggar	2009	Två dräneringspumpbrunnar.
Vindsbjälklag: tilläggsisolering	2009	30 cm lösull, samt ventilation av takfoten
Värmeväxlare - ny	2008	
Bredband dragning	2007	Stadsnätet
Fönster: byte	2006	Källarfönster
Nya termostatventiler	2006	
Värmecentral renovering	2005	
Fönster: byte	2004	Östra fasaden
Porttelefon med kodlås	2004	

Garageportar: nya	2003	eldrivna
Fönster: byte	1999 - 2001	Västra fasaden
Balkonger: renovering	1997	
Kallvattenstammar: byte	1990	
Hissar: nyinstallation	1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Västra fasaden: uppfräschning av balkonger och takterrasser	2023	Bygglov krävs. Lagning av balkongernas framkant. Byte till modernare balkongräcken. Översyn av vattenrännor. Målning av undersidan av balkongerna.
Nytt passeringssystem med porttelefon	2023	
Entréportar och innerdörrar: Renovering	2023-2024	Uppfräschning, tätning samt byte till energiglas
Dagvattenledningar och brunnar: spolning och rensning	2024	Utförs vart 10e år enl. underhållsplan
Rökgasluckor i trapphusen: byte	2024	
Hiss: byte/reparation av 1st	2024	Uppgradering av alla 3 hissar planeras för 2024-2025
Trapphus: målning och byte av belysning	2025	
Garageportar underhåll	2025	Underhåll och eventuell målning
Hiss: byte/reparation av 2st	2025	
Värmeväxlare underhåll	2025	Byte av defekta delar, renovering
Östra fasaden: lagning av balkongernas framkant samt byte av balkongräcken	2026	Bygglov sökes samtidigt som för västra sidan
Byte av resterande ej utbytta fönsterbalkar	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnätet/Pingday
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HSB Nordvästra Skåne ekonomisk förening
Basutbud TV	Tele2
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal fjärrvärme	Öresundskraft
Serviceavtal brandskydd, fuktkontroll	Presto
Serviceavtal kontroll hissar	Kiwa Inspecta AB
Fullvärdesförsäkring inkl Bostadsrättstillägg	Bostadsrätterna

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Föreningens tomt (6.378kvm) vätter till stor del mot väster med utsikt över Helsingborg och Öresund.

Taxeringsvärdet på fastigheten 2022: 49.858.000kr

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stark och stabil. Likviditeten har stärkts under 2022, främst tack vare fördröjning av balkongrenoveringar.

Föreningens belåning är oförändrad och fortsatt låg jämfört med de flesta andra föreningar. Planerade underhållsprojekt kommer att kräva nya lån, främst för att täcka den kortsiktiga likviditeten. Dessa lån ryms inom ramen för befintliga pantbrev. De kommer inte att påverka föreningens ekonomiska stabilitet avsevärt, förutsatt att inget oförutsett sker.

Styrelsen avser att avsätta 595.000kr till fonden för yttre underhåll under 2023.

Liksom underhållsplanen har föreningens flerårsbudget uppdaterats och täcker nu perioden 2023-2042.

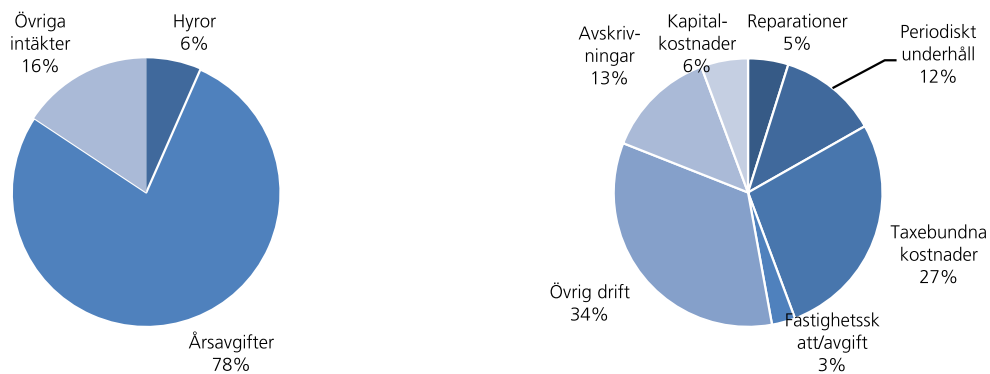
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2042.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna, inklusive värmekostnader, med 4,4%

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 366 035	1 287 372
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 790 113	1 766 202
Finansiella intäkter	4 366	310
Ökning av kortfristiga skulder	0	105 399
	1 794 479	1 871 911
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 270 396	1 742 564
Finansiella kostnader	89 213	50 683
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 019	0
Ökning av kortfristiga fordringar	43 212	0
Minskning av kortfristiga skulder	84 304	0
	1 489 143	1 793 247
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 671 371	1 366 035
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	305 336	78 663

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har, utöver sina 11st ordinarie styrelsemöten, haft 8st arbetsmöten.

Projektet ang renovering av västra fasaden har godtagits av medlemmarna under stämman. Man önskar se olika förslag för balkongräcken. Sökandet efter leverantörer har varit svår och tidskrävande pga hög efterfråga, höga priser och begränsad tillgång till material.

Röjningen av norra slätten har gått enligt plan och kommer att avslutas under 2023 efter att vi fått klarhet om innebörden av kommunens projekt ang uppfräschning av Öresundsparken och Landborgs promenaden.

Kamerabesiktningen av våra stammar, både vertikalt och horisontellt, visar att dessa är av bra kvalitet och i bra skick. Åtgärder kan därför senareläggas i vår underhållsplan till efter 2027.

Eftersom alla garage inte utnyttjas av våra medlemmar, har vi hyrt ut 2st till utomstående, med 3 månaders uppsägning.

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: 30
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	544	534	526
Hyror/m ² hyresrättsyta	29	45	45	45
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 846	1 846	1 846	1 846
Elkostnad/m ² totalyta	26	16	14	11
Värmekostnad/m ² totalyta	87	96	82	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	16	21	29
Soliditet (%)	66	65	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	225	-242	484	527
Nettoomsättning (tkr)	1 787	1 766	1 750	1 747

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	1 352 024	450 000	-728 583	1 630 607
S:a bundet eget kapital	10 208 014	450 000	-728 583	10 486 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-643 684	-450 000	486 840	-680 524
Årets resultat	224 985	224 985	241 743	-241 743
S:a fritt eget kapital	-418 699	-225 015	728 583	-922 267
S:a eget kapital	9 789 315	224 985	0	9 564 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	224 985
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-193 684
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-450 000
summa balanserat resultat	-418 699

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

188 039
-230 660

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 787 261	1 766 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 851	0
Summa rörelseintäkter		1 790 113	1 766 202

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 098 051	-1 590 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 447	-97 142
Personalkostnader	Not 6	-54 897	-54 897
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 886	-215 007
Summa rörelsekostnader		-1 480 281	-1 957 572

RÖRELSERESULTAT

309 832 **-191 370**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 366	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 213	-50 683
Summa finansiella poster		-84 846	-50 373

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

224 985 **-241 743**

ÅRETS RESULTAT

224 985 **-241 743**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	13 030 199	13 251 862
Maskiner	Not 9	13 796	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 043 995	13 251 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 043 995	13 251 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 084	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 709 910	1 377 446
Summa kortfristiga fordringar		1 725 994	1 377 446
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 725 994	1 377 446
SUMMA TILLGÅNGAR		14 769 989	14 629 308

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 804 000	6 804 000
Kapitaltillskott		2 051 990	2 051 990
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 352 024	1 630 607
Summa bundet eget kapital		10 208 014	10 486 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-643 684	-680 524
Årets resultat		224 985	-241 743
Summa fritt eget kapital		-418 699	-922 267
SUMMA EGET KAPITAL		9 789 315	9 564 330
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 910 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		2 910 000	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 810 000	3 720 000
Leverantörsskulder		98 732	192 803
Skatteskulder		5 458	3 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	156 483	149 171
Summa kortfristiga skulder		2 070 673	4 064 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 769 989	14 629 308

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Yttre anläggningar	40 år	40 år
Fönster	25 år	25 år
Laddboxar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 391 676	1 391 641
Hyror lokaler	14 217	21 700
Hyror parkering	0	2 100
Hyror garage	104 095	105 540
Kabel-TV intäkter	16 416	16 416
Elintäkter	0	480
Elintäkter laddstolpe moms	4 629	0
Värmeintäkter	255 024	228 312
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	-3	13
	1 787 261	1 766 202

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	2 851	0
	2 851	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	123 396	120 660
	Fastighetsskötsel beställning	84 000	72 059
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 295	969
	Snöröjning/sandning	15 296	24 412
	Hissbesiktning	6 440	6 163
	Gemensamma utrymmen	773	708
	Garage/parkering	2 900	799
	Sophantering	2 225	0
	Gård	2 844	750
	Serviceavtal	38 625	34 955
	Förbrukningsmateriel	4 106	349
	Brandskydd	4 883	8 377
		286 782	270 200
	Reparationer		
	Lokaler	0	3 527
	Gemensamma utrymmen	4 607	0
	Tvättstuga	3 000	0
	Entré/trapphus	15 475	0
	Lås	1 395	11 218
	VVS	8 421	6 916
	Elinstallationer	18 871	27 075
	Hiss	5 636	0
	Balkonger/altaner	11 000	0
	Mark/gård/utemiljö	2 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 806	3 511
		74 711	52 247
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	13 117	0
	Källare	41 146	175 590
	Entré/trapphus	0	112 713
	Lås	0	29 256
	Elinstallationer	0	17 963
	Tak	0	110 210
	Fasad	133 776	254 389
	Fönster	0	28 462
		188 039	728 583
	Taxebundna kostnader		
	El	81 560	52 041
	Värme	276 219	306 357
	Vatten	49 468	47 987
	Sophämtning/renhållning	26 149	25 282
		433 396	431 667
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 897	50 800
	Kabel-TV	17 785	16 987
		71 682	67 787
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 441	40 041
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 098 051	1 590 525

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	2 367	1 806
	Tele- och datakommunikation	7 357	5 783
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 698
	Föreningskostnader	5 376	2 411
	Styrelseomkostnader	84	563
	Fritids- och trivselkostnader	932	0
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	61 889	59 816
	Administration	5 014	3 305
	Konsultarvode	9 600	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		117 447	97 142
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	45 000
	Sociala kostnader	9 897	9 897
		54 897	54 897
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	115 222	115 222
	Förbättringar	93 131	99 786
	Maskiner	1 533	0
		209 886	215 007

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 621 211	16 621 211
	Momskorrigerig laddstolpar	-13 310	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 607 901	16 621 211
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 369 349	-3 154 342
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 353	-215 007
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 577 702	-3 369 349
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 030 199	13 251 862
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 357 821	1 357 821
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 648 000	25 692 000
	Taxeringsvärde mark	21 210 000	26 540 000
		49 858 000	52 232 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 400 000	51 000 000
	Lokaler	1 458 000	1 232 000
		49 858 000	52 232 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	15 329	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 329	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 533	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 533	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 796	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 422	11 411
	Momsavräkning	13 498	0
	Klientmedel hos SBC	617 047	465 725
	Fordringar kreditfakturor	13 619	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 324	900 310
		1 709 910	1 377 446

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 630 607	1 249 304
	Reservering enligt stadgar	450 000	450 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-728 583	-68 697
	Vid årets slut	1 352 024	1 630 607

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,690 %	910 000	0	2027-03-25
	Swedbank	2,700 %	2 000 000	0	2027-03-25
	SEB	3,980 %	810 000	810 000	2023-01-28
	SEB	0,880 %	1 000 000	1 000 000	2023-06-28
	SEB	0,640 %	0	910 000	2022-06-28
	SEB	1,560 %	0	2 000 000	2022-03-28
	Summa skulder till kreditinstitut		4 720 000	4 720 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 810 000	-3 720 000	
			2 910 000	1 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 910 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 820 000	8 820 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	1 762	665
	Avgifter och hyror	154 721	148 506
		156 483	149 171

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lån på 810.000kr amorterades i januari 2023.

Fakturan till Öresunds kakel&fasad regleras under våren 2023 när arbetet är slutfört.

Efter missnöje med Anticimex, har styrelsen bytt till en billigare leverantör, Presto för service ang. brandsäkerhet.

Kommunen gör anspråk på en markdel som de förvärvade av förra ägaren 1978, då ett 10-årigt avtal skrevs avseende nyttjanderätten och skötsel. Föreningen har därefter fortsatt nyttjat och skött markremsan längs Landborgspromenaden.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg den / 2023

Philippe Scherrer
Ordförande

Sture Karlsson
Ledamot

Ann Christine Winström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Mazars AB

Anders Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Landborgen
Org. nr 716406-9945

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Landborgen för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Landborgen för år 2022 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 BRF Landborgen 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 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.

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

Mazars AB

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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