

Årsredovisning 2025

Brf Landeribacken

769622-3036



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Landeribacken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bagaregården 742:46 och Bagaregården 742:47	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 613 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 383 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Eliasson	Ordförande
Carin Larnert	Styrelseledamot
Eva Ryberg	Styrelseledamot
Jan Reidar Robert Carlson	Styrelseledamot
Lars Olsson	Styrelseledamot

Valberedning

Cathrine Åhlund
Maria Lunnevi

Firmateckning

Firman tecknas av 2 st i styrelsen

Revisorer

Kenny Bengtsson Godkänd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-19. Förändring av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Energideklaration
Ventilationskontroll
Trädbeskärning

Planerade underhåll

2026 ● Besiktning av tak
Trädbeskärning
Byte av nödtelefoner
Slamsugning av dagvatten och dräneringsbrunnar
Rengöring av garage

Avtal med leverantörer

Brandbesiktning samt kontroll av hjärtstartare	Presto
Bredband, TV	Telia
Byggtjänster	Sjövalla Bygg
Ekonomisk förvaltare	NABO
El Nät o Fjärrvärme	Gbg Energi
Energi	Jämtkraft
Fastighetsskötsel	HSB
Försäkring	Söderberg&Partners
Hissar och garageport	KONE
Revisortjänst	KC Audit
Sopor	Renova Miljö
Underhållsplan	Sustend

Övrig verksamhetsinformation

Justering av radiatorer i vissa bostadsrätter. Problem med stopp i avloppen hus C och D.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgift. Förändring av lånevillkor. Vi pausade amorteringar av lånen för att öka tillgångarna i kassan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Nytt hissavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st fördelat på 47 lägenheter. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 045 845	2 935 438	2 712 380	2 465 728
Resultat efter fin. poster	-470 324	-481 552	-942 127	-523 868
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	2 319 422	1 994 422	1 718 922	1 414 327
Taxeringsvärde	136 555 000	145 392 000	145 392 000	145 392 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	739	716	649	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	88,1	85,2	87,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 497	5 497	5 477	5 695
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 531	4 584	4 567	4 749
Sparande / kvm totalyta, kr	125	124	33	107
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	44	46	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	77	59	50
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	22	23	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	143	128	114
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	2,32	1,59	1,51
Räntekänslighet (%)	7,44	7,68	8,44	9,59

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 39 632 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på storleken av avskrivningar för byggnader och inventarier.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	85 038 000	-	-	85 038 000
Upplåtelseavgifter	48 647 000	-	-	48 647 000
Fond, yttre underhåll	1 994 422	-	325 000	2 319 422
Balanserat resultat	-5 287 233	-481 552	-325 000	-6 093 785
Årets resultat	-481 552	481 552	-470 324	-470 324
Eget kapital	129 910 637	0	-470 324	129 440 313

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 093 785
Årets resultat	-470 324
Totalt	-6 564 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	325 000
Balanseras i ny räkning	-6 889 109
	-6 564 109

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 045 845	2 935 438
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-2
Summa rörelseintäkter		3 045 843	2 935 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 746 204	-1 702 916
Övriga externa kostnader	8	-164 904	-156 177
Personalkostnader	9	-101 381	-80 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 018 788	-1 018 788
Summa rörelsekostnader		-3 031 277	-2 958 853
RÖRELSERESULTAT		14 566	-23 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 249	1 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-489 139	-459 457
Summa finansiella poster		-484 890	-458 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-470 324	-481 552
ÅRETS RESULTAT		-470 324	-481 552

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	148 226 743	149 195 611
Maskiner och inventarier	12	84 501	134 421
Summa materiella anläggningstillgångar		148 311 244	149 330 032
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 311 244	149 330 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	162 502	23 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	146 702	138 743
Summa kortfristiga fordringar		309 204	162 391
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 398 526	989 836
Summa kassa och bank		1 398 526	989 836
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 707 730	1 152 227
SUMMA TILLGÅNGAR		150 018 974	150 482 259

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 685 000	133 685 000
Fond för yttre underhåll		2 319 422	1 994 422
Summa bundet eget kapital		136 004 422	135 679 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 093 785	-5 287 233
Årets resultat		-470 324	-481 552
Summa fritt eget kapital		-6 564 109	-5 768 785
SUMMA EGET KAPITAL		129 440 313	129 910 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 361 307	7 099 000
Övriga långfristiga skulder		26 000	25 000
Summa långfristiga skulder		19 387 307	7 124 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	500 000	12 762 307
Leverantörsskulder		151 556	190 188
Skatteskulder		0	-188
Övriga kortfristiga skulder		0	949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	539 798	494 367
Summa kortfristiga skulder		1 191 354	13 447 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 018 974	150 482 259

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	14 566	-23 417
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 018 788	1 018 788
	1 033 354	995 371
Erhållen ränta	4 249	1 322
Erlagd ränta	-472 451	-417 493
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	565 152	579 200
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 813	-6 680
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 649	-335 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 690	237 466
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	106 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	106 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	365 041
Amortering av lån	0	-292 548
Depositioner	1 000	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000	73 493
ÅRETS KASSAFLÖDE	408 690	417 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	989 836	572 628
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 398 526	989 836

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Landeribacken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 473 380	2 401 308
Hysesintäkter, p-platser	304 000	289 050
Övriga intäkter	55 453	52 553
Kabel-TV/Bredband	155 664	147 768
Vatten	39 632	33 680
El	17 716	11 079
Summa	3 045 845	2 935 438

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	-2	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	151 132	145 878
Städning	110 505	134 878
Besiktning och service	172 287	159 617
Trädgårdsarbete	10 788	27 317
Övrigt	4 599	28 226
Snöskottning	35 713	43 293
Summa	485 024	539 209

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	26 405	21 876
Bostäder VVS	1 377	1 007
Tvättstuga	0	1 544
Dörrar och lås/porttele	47 790	-43 872
Övriga gemensamma utrymmen	2 126	0
VA	25 679	48 106
Värme	619	112 606
Ventilation	1 188	0
El	37 302	59 968
Hissar	41 248	24 768
Fönster	0	6 500
Garage och p-platser	55 803	0
Summa	239 537	232 503

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	221 831	190 785
Uppvärmning	372 641	334 029
Vatten	117 772	96 309
Sophämtning	73 636	63 835
Summa	785 880	684 958

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 168	73 430
Bredband/Kabeltv	138 045	148 896
Fastighetsskatt	19 550	23 920
Summa	235 763	246 246

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	55 029	57 824
Programvaror	459	409
Förbrukningsmaterial	13 116	4 449
Revisionsarvoden	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	71 300	68 496
Summa	164 904	156 177

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	69 200
Sociala avgifter	13 181	11 772
Summa	101 381	80 972

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	489 139	459 013
Övriga räntekostnader	0	444
Summa	489 139	459 457

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 023 625	160 023 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 023 625	160 023 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 828 014	-9 859 146
Årets avskrivning	-968 868	-968 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 796 882	-10 828 014
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	148 226 743	149 195 611
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 500 000</i>	<i>45 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 955 000	89 392 000
Taxeringsvärde mark	40 600 000	56 000 000
Summa	136 555 000	145 392 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 582	355 832
Årets inköp	0	-106 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 582	249 582
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-115 161	-65 241
Årets avskrivning	-49 920	-49 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-165 081	-115 161
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 501	134 421

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 940	23 648
Skattefordringar	4 562	0
Övriga kortfristiga fordr	134 000	0
Summa	162 502	23 648

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 964	27 571
Fastighetsskötsel	66 817	37 783
Städning	0	27 037
Försäkringspremier	26 454	25 264
Förvaltning	23 467	21 088
Summa	146 702	138 743

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-30	2,49 %	7 099 000	7 099 000
Stadshypotek	2030-10-30	2,96 %	6 161 622	6 161 622
Stadshypotek	2028-10-30	2,71 %	6 100 685	6 100 685
Stadshypotek	2026-01-05	2,61 %	500 000	500 000
Summa			19 861 307	19 861 307
Varav kortfristig del			500 000	12 762 307

Fast/löpande amortering görs ej. Amorteringar görs beroende på föreningens årliga resultat.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 538	6 293
El	21 841	11 897
Uppvärmning	39 518	39 486
Utgiftsräntor	90 567	73 879
Vatten	16 392	9 070
Löner	66 700	66 700
Sociala avgifter	20 955	20 955
Förutbetalda avgifter/hyror	245 287	246 087
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	539 798	494 367

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 315 000	26 315 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborgs kommun

Carin Larnert
Styrelseledamot

Eva Ryberg
Styrelseledamot

Göran Eliasson
Ordförande

Jan Reidar Robert Carlson
Styrelseledamot

Lars Olsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kenny Bengtsson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 15:38

DOCUMENT ID:

rJeWU3oQT-x

ENVELOPE ID:

HybU3impWx-rJeWU3oQT-x

DOCUMENT NAME:

Brf Landeribacken, 769622-3036 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

1ad32c9efa13cf6a1b280470e9361645b3e31939e7cdff7
6bc0cfa65be3ec34c231fd014ac210a6490016e4b991ba
77ae3bdfb1dd28bfd515fc318cf9c60ea89

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Göran Lennart Eliasson goran@gleglaskonsult.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:21 20.04.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.151.240
2. Carin Elisabet Larnert carin.e.larnert@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:03 21.04.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.243
3. Jan Carlson jrrc66@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:21 21.04.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.12.223
4. LARS OSCAR OLSSON lars.o.olsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:48 22.04.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.213.101
5. EVA RYBERG rybergeva@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:39 21.04.2026 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.184
6. Nils Kenny Bengtsson kenny@kcaudit.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:28 27.04.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.171.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Landeribacken
Org.nr. 769622-3036

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Landeribacken för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 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 upphöra med 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 Landeribacken för år 2025 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 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kenny Bengtsson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 15:38

DOCUMENT ID:

SJGU2oXpZx

ENVELOPE ID:

BJZ83sQTZe-SJGU2oXpZx

DOCUMENT NAME:

Brf Landeribacken - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf
2 pages

SHA-512:

55a9390726a4312c20f411b6b56571b67fa2e5fa806af66
4b905d9ea610e88a73a3d0f0f19f0db4262e5e4b8fd7a87
e5a3fa197a2462a8256a490626b816d016

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Kenny Bengtsson	Signed	27.04.2026 08:26	eID	Swedish BankID
kenny@kcaudit.se	Authenticated	27.04.2026 08:25	Low	IP: 195.178.171.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed