



# Årsredovisning 2023



**Brf Landa**

**Org nr 769631-8331**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Landa, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 21 januari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 8 mars 2016.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Järfälla Barkarby 2:49 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad färdigställdes år 2019. Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 90 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 4 689 kvm. Föreningen har 47 st. parkeringsplatser i garage samt 3 st MC-platser. Inflyttning i föreningens hus påbörjades oktober 2019 och i slutet av 2020 var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Marken innehas med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
52 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
<u>5 st</u>	4 rum och kök
90 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 9 december 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Järfälla 2:47 och 2:48 avseende garage och innergård. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 90/252. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägareförvaltning.

### Servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende rätt att använda område som gångväg samt ledningsrätt gällande sopsugsledning under mark.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel m m med Sweax AB. Ny teknisk förvaltare från och med den 2023-04-22 är Fastum Teknik AB.

### Styrelse

Styrelsen fick vid ordinarie årsstämman den 31 maj 2023 samt efterföljande konstituerande styrelsesammanträde följande sammansättning:

Ledamöter	Gustav Dänsel Hanna Walaf Oskar Vedin Snell	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Noely Maksud Jacob Norell
-------------	------------------------------

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden förutom det konstituerande.

### Valberedning

Johan Palmquist, även valberedningens ordförande  
Edvin Jageryd

### Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Per Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

### Arvoden

Stämman beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med två prisbasbelopp exkl sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Föreslagen avsättning för 2023 är 170 000 kr.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2019. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 september 2019.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärde är 138 189 000 kr varav 113 189 000 kr byggnader och 25 000 000 kr mark. Bostadslägenheter är från och med värdeåret 2019 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) utgår från år ett och är en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har vi jobbat med att upprätta nya parkeringsplatser för motorcykel och elbilar, samt att underhålla existerande platser. Vi har även jobbat med brandsäkerhet genom både SBA samt upprättning av skyltning. Under Mars förhandlades ett av våra lån om från 1,61% till 3,81%. Då tidigare omförhandling resulterade i en liknande höjning och kommande omförhandlingar förväntas gå samma väg höjde vi också avgifterna för med 15% och sedan en ytterligare 35%.

Teknisk förvaltning övergick från Sweax till Fastum. Beslutet togs då vi fann Sweaxs arbete undermåligt samt att Fastum redan hanterar vår ekonomiska förvaltning.

Det kollektiva bostadsrättstillägget utgick och vi valde att inte teckna någon förlängning i förmån för personligt tecknad försäkring.

Slutligen har Josef Vaziri avgått som ordförande i och med flytt och Gustav Dänzel tillträder.

## **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	119	118
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-15</u>	<u>-9</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	113	119

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022 48 300 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning, tkr	4 545	3 998	3 946
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 459	-2 431	-1 961
Resultat exkl avskrivningar, tkr	217	245	715
Soliditet (%)	74,8	74,9	75,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	805	713	713
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 058	11 156	11 253
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 520	14 648	14 776
Sparande per kvm (kr/kvm)	42	49	116
Räntekänslighet (%)	18,0	20,5	20,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	147	152	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,1	83,7	84,8

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Resultat exklusive avskrivningar**

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

#### **Soliditet (%)**

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### **Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

#### **Skuldsättning/kvm(kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### **Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### **Sparande/kvm (kr)**

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### **Energikostnad/kvm (kr)**

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Föreningens har ett underskott på 2 459 tkr medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 2 676 tkr. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	213 295 000	254 935	-3 357 673	-2 431 251	<b>207 761 011</b>
Disposition av föregående års resultat:		115 000	-2 546 251	2 431 251	<b>0</b>
Årets resultat				-2 458 562	<b>-2 458 562</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>213 295 000</b>	<b>369 935</b>	<b>-5 903 924</b>	<b>-2 458 562</b>	<b>205 302 449</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 903 924
årets förlust	-2 458 562
	<b>-8 362 486</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	170 000
ianspråktagande från yttre fond	-42 192
i ny räkning överföres	-8 490 294
	<b>-8 362 486</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 545 359	3 997 550
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 545 359</b>	<b>3 997 550</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 124 929	-2 230 715
Administrationskostnader	4	-389 113	-197 493
Arvoden och ersättningar	5	-120 796	-126 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 675 805	-2 675 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 310 643</b>	<b>-5 230 962</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-765 284</b>	<b>-1 233 412</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 898	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 695 177	-1 197 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 693 279</b>	<b>-1 197 839</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 458 562</b>	<b>-2 431 251</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	273 543 651	276 209 344
Inventarier, verktyg och installationer	7	70 788	80 900
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>273 614 439</b>	<b>276 290 244</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>273 614 439</b>	<b>276 290 244</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	784
Övriga fordringar	8	686 092	899 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	140 224	130 754
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>826 316</b>	<b>1 030 852</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>826 316</b>	<b>1 030 852</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>274 440 755</b>	<b>277 321 096</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 295 000	213 295 000
Fond för yttre underhåll		369 935	254 935
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>213 664 935</b>	<b>213 549 935</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 903 924	-3 357 673
Årets resultat		-2 458 562	-2 431 251
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 362 486</b>	<b>-5 788 924</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>205 302 449</b>	<b>207 761 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	50 613 750	51 063 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 613 750</b>	<b>51 063 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	17 471 250	17 621 250
Leverantörsskulder		147 204	274 665
Aktuella skatteskulder		83 780	86 300
Övriga skulder		1 947	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	820 375	514 120
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 524 556</b>	<b>18 496 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>274 440 755</b>	<b>277 321 096</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 458 562	-2 431 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 675 805	2 675 806
Förändring skatteskuld/fordran		-2 520	-2 520
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>214 723</b>	<b>242 035</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		784	-1 684
Förändring av kortfristiga fordringar		-65 888	-51 184
Förändring av leverantörsskulder		-127 462	62 569
Förändring av kortfristiga skulder		158 203	-214 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>180 360</b>	<b>36 987</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-450 000	-450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-450 000</b>	<b>-450 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-269 640</b>	<b>-413 013</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		849 181	1 262 194
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>579 541</b>	<b>849 181</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2020.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år
Kamerasystem	10 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 776 272	3 345 568
Hysesintäkter garage	536 493	504 273
Hysesintäkter förråd	29 839	15 124
Bredband	91 547	91 768
Avgift andrahandsupplåtelse	33 265	40 254
Elprisstöd	73 720	0
Öres- och kronutjämnin	4 223	204
	<b>4 545 359</b>	<b>3 997 191</b>

\* I årsavgiften ingår vatten ,värme och bredband/IPTV (baspaket).

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	159 930	371 160
Städkostnader	47 001	4 375
Hyra av entrémattor	28 414	16 104
Snöröjning/sandning	65 727	32 334
Hisservice	59 644	59 464
Gemensamhetsanläggning	192 401	133 361
Reparationer	209 697	192 022
Trädgård och utemiljö	0	23 382
Planerat underhåll	42 192	55 000
Fastighetsel	237 545	328 859
Uppvärmning	428 269	368 332
Vatten och avlopp	239 795	237 799
Avfallshantering	161 102	162 240
Försäkringskostnader	80 724	75 442
Bredband	97 916	95 536
Förbrukningsinventarier	20 483	29 713
Förbrukningsmaterial	12 438	6 848
Serviceavtal	28 073	38 744
Trivselåtgärder	374	0
Systematiskt brandskyddsarbete	9 885	0
Bevakn.kostn utryckning/jour	3 319	0
	<b>2 124 929</b>	<b>2 230 715</b>

#### Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	41 890	41 890
Kontorsmaterial	4 720	4 107
Hemsida	6 324	8 842
Revisionsarvode	15 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	108 285	100 621
Teknisk förvaltning	141 731	9 357
Övriga poster	16 157	12 676
Upprättande av underhållsplan	37 125	0
Avhysning/varningar	13 536	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	4 345	0
	<b>389 113</b>	<b>197 493</b>

#### Not 5 Arvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	92 053	96 600
Sociala avgifter	28 743	30 349
	<b>120 796</b>	<b>126 949</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	227 027 143	227 027 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>227 027 143</b>	<b>227 027 143</b>
Ingående avskrivningar	-7 330 656	-4 664 963
Årets avskrivningar	-2 665 693	-2 665 693
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 996 349</b>	<b>-7 330 656</b>
Ingående värde mark	56 512 857	56 512 857
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>56 512 857</b>	<b>56 512 857</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>273 543 651</b>	<b>276 209 344</b>
Taxeringsvärden byggnader	113 189 000	113 189 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	<b>138 189 000</b>	<b>138 189 000</b>

## Not 7 Maskiner och inventarier

### Kamerasystem

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 125	101 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 125</b>	<b>101 125</b>
Ingående avskrivningar	-20 224	-10 112
Årets avskrivningar	-10 112	-10 112
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 336</b>	<b>-20 224</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 789</b>	<b>80 901</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto förvaltare	579 541	849 181
Skattekonto	106 551	50 133
	<b>686 092</b>	<b>899 314</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	75 085	80 724
Kabel-TV, bredband	24 851	24 467
Ekonomisk förvaltning	28 488	25 563
Serviceavtal	6 112	0
Städning	5 688	0
	<b>140 224</b>	<b>130 754</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 44279835	3,78	2025-07-28	17 021 250	17 171 250
SEB 44279916	3,81	2026-03-28	17 021 250	17 171 250
SEB 44279924	1,13	2025-03-28	17 021 250	17 171 250
SEB 44279932	1,72	2024-03-28	17 021 250	17 171 250
Kortfristig del av låneskuld			-17 471 250	-17 621 250
			<b>50 613 750</b>	<b>51 063 750</b>
Kortfristig del av låneskuld			17 471 250	17 771 250

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Amortering av långfristiga lån under kommande räkenskapsår: 450 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 17 021 250 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	9 872	7 860
Styrelsearvoden	70 616	70 616
Sociala avgifter	22 187	22 187
Revision	35 240	35 240
Fastighetsel	28 261	64 379
Fjärrvärme	65 040	56 294
Reparationer	0	41 436
Snöröjning	13 558	15 117
Gemensamhetsanläggning	116 317	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	459 285	190 991
	<b>820 376</b>	<b>514 120</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	70 335 000	70 335 000
	<b>70 335 000</b>	<b>70 335 000</b>

Järfälla 2023-

Gustav Dänzel  
Ordförande

Hanna Walaf

Oskar Vedin Snell

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 17 maj 2024



1558 Bostadsrättsföreningen Landa  
230101-231231.pdf  
(224778 byte)  
SHA-512: e22e3dae899436d1a3498828d92d283a362f9  
5d2a2e9b087e66f02730ca107f020c3e431b843fac1e00  
02999f921f570e0214ccfbfe2981da896f6ff3c5b0f7c

## Underskrifter

2024-05-17 13:10:54 (CET)



**Hanna Walaf**

199308046607  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-17 11:42:02 (CET)



**Oskar Snell Vedin**

198209307555  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-17 11:42:59 (CET)



**Gustav Dänzel**

199309141852  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1558 Bostadsrättsföreningen Landa 230101-231231.pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4496002fddd87ea0f1ed5d4410db74c4ddf00a2b64d2a86774f1b55181e0dfb8cd5039308b2bc3b2fb1ef7ef250d4c9cd9bf294c3a9227c395102aad986e9  
a



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Följande handlingar har undertecknats den 17 maj 2024



1558 Bostadsrättsföreningen Landa  
230101-231231 (1).pdf

(458139 byte)  
SHA-512: 3e5ae5ed6b99a6c0649781b47dbfe4a70b641  
9ef8bf07c0d1da1e70ad995856052b60d70ddc04d02827  
c5ed70ef82189d2750d661f6b8b7fc4cd00cee44774ec

## Underskrifter

2024-05-17 14:43:43 (CET)



**Clas Niklasson**

196406142932  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



1558 Bostadsrättsföreningen Landa 230101-231231 (1).pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
c54c9df91604eee2eca4fcd7510b7e51b4fd3162287970593ff56fc574b5de90ed9db0594922367fa468b0d34f447ea76c096959cde93e30185f3ed6873172d



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Landa

Org.nr. 769631 - 8331

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Landa för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Landas finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen 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.

### Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. 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 Bostadsrättsföreningen Landa för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Landa 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 14:52

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson · 17.05.2024 14:51

DOCUMENT ID:

r1ak7AN7C

ENVELOPE ID:

ry21mREmR-r1ak7AN7C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Landa 2023-01-01--2023-12-31.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	 Signed Authenticated	17.05.2024 14:52 17.05.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 194.14.78.10

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