

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Landmärket
Org nr: 769618-9435



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Hållbarhetsredovisning

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Landmärket får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 6%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 372 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 151 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Franstorp 2 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 66 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2013-2014. Fastighetens adress är Landsvägen 69-71 A i Sundbyberg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam (RBFörsäkring). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
10	32	16	8	66

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage parkeringsplatser
2	64 (6 beroende parkering)

Total tomtarea	1 935 m ²
Total bostadsarea	6 270 m ²
Lokaler hyresrätt	150 m ²
Garagelokaler (föreningens andel av garaget)	2 105 m ²
Total lokalarea	2 920 m ²



Årets taxeringsvärde	260 506 000 kr
Årets taxeringsvärde garage	6 080 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	260 506 000 kr
Föregående års taxeringsvärde garage	6 080 000 kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 9,83 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen/Driftia (GA3)
Snöröjning	Sundbybergs Åkeri & Transport AB
Bredband	Sundbybergs Bredband AB
Värme	Norrenergi AB
El	Vattenfall AB
Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten AB
Trädgårdsskötsel	Oscars Jordnära Tjänster

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning, GA:3, har inrättats för att tillgodose föreningens behov av garageanläggning. Gemensamhetsanläggningen delas med intilliggande fastighet. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal. Föreningen svarar för 77,6% av driftkostnaderna.

Gemensamhetsanläggning, GA:4 har inrättats för att tillgodose föreningens och fastighetens gemensamma behov av kommunikationsytor och dagvattensystem. Gemensamhetsanläggningen GA:4 delas av 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 45% av driftkostnaderna

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 369 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 545 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av ventilationsfilter	68 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kari Hedman	Ordförande	2025
Bo Olsson	Vice ordförande	2024
Filippa Drakander	Sekreterare	2025
Peter In de Betou	Ledamot	2025
Håkan Kullvén	Ledamot	2024
Erika Sladius	Ledamot	2025
Sofia Berg Horner	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Bergenius	Suppleant	2024
Selcuk Dölen	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2024
Helen Tufvesson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven Axelsson		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Gustafsson		2024
Hans Strand		2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har för nionde året i rad beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 530 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte Individuell Mätning och Debitering (per medlem för förbrukning av varmvatten och hushållsel), vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten. Avgifter för lägenheternas varmvatten och el kan komma att ändras beroende på om marknadspriserna ändras. Föreningen försöker hålla dessa till självkostnad.

Föreningen har slutfört sitt nionde egna bokslutsår 2023 med en boendestyrelse. Föreningen tog över fastigheten Franstorp 2 från Riksbyggen den 1 mars 2015. I samband med övertagandet av fastigheten tog RB Brf Landmärket även över ekonomin.

Under året har föreningen arbetat med byte och uppdatering av stadgarna. Det första beslutet togs på ordinarie föreningsstämma 20230601 och det andra beslutet på en extrastämma 20231011. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 20240108.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 357 725	4 982 796	4 799 961	4 925 288	4 946 512
Resultat efter finansiella poster	239 985	-788 580	-492 751	62 212	-369 178
Årets resultat	239 985	-788 580	-492 751	62 212	-369 178
Resultat exkl avskrivningar	2 372 472	1 299 073	1 594 902	2 149 865	1 685 649
Balansomslutning	386 328 721	387 987 340	389 200 865	391 102 510	393 143 458
Soliditet %	91	90	90	90	90
Likviditet %*	7	7	5	18	82
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	62	74	74	74	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	636	603	588	596	602
Driftkostnader kr/kvm	227	335	292	216	269
Energikostnad kr/kvm	144	199	166	119	144
Reservering till underhållsfond kr/kvm	64	64	59	59	55
Sparande kr/kvm	220	162	205	260	234
Ränta kr/kvm	104	43	32	42	44
Skuldsättning kr/kvm	3 982	4 194	4 217	4 452	4 674
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 415	5 702	5 734	6 053	6 356
Räntekänslighet %	8,5	9,5	9,7	10,2	10,6

*Påverkas negativt då lån som omsätts under nästkommande räkenskapsår enligt god redovisningssed ska redovisas som kortfristig skuld.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	351 700 000	3 233 002	-3 267 646	-788 580
Disposition enl. årsstämmobeslut			-788 580	788 580
Reservering underhållsfond		545 000	-545 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-68 441	68 441	
Årets resultat				239 985
Vid årets slut	351 700 000	3 709 561	-4 532 785	239 985

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 056 226
Årets resultat	239 985
Årets fondreservering enligt stadgarna	-545 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 441
Summa	-4 292 799

Att balansera i ny räkning i kr **-4 292 799**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 357 725	4 982 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 054 419	149 672
Summa rörelseintäkter		6 412 144	5 132 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 405 904	-2 857 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-601 301	-492 792
Personalkostnader	Not 6	-148 426	-129 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 132 487	-2 087 653
Summa rörelsekostnader		-5 288 118	-5 567 187
Rörelseresultat		1 124 026	-434 719
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	660	3 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	560	7 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-885 261	-364 168
Summa finansiella poster		-884 041	-353 861
Resultat efter finansiella poster		239 985	-788 580
Årets resultat		239 985	-788 580



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	384 342 877	386 027 026
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	892 088
Summa materiella anläggningstillgångar		384 342 877	386 919 114
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	33 000	33 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 000	33 000
Summa anläggningstillgångar		384 375 877	386 952 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	6 350
Övriga fordringar	Not 14	2 679	2 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	339 600	302 353
Summa kortfristiga fordringar		342 279	311 383
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 610 565	723 843
Summa kassa och bank		1 610 565	723 843
Summa omsättningstillgångar		1 952 394	1 035 226
Summa tillgångar		386 328 271	387 987 340



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	351 700 000	351 700 000	
Fond för yttre underhåll	3 709 560	3 233 002	
Summa bundet eget kapital	355 409 560	354 933 002	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 532 784	-3 267 646	
Årets resultat	239 985	-788 580	
Summa fritt eget kapital	-4 292 799	-4 056 226	
Summa eget kapital	351 116 761	350 876 776	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 000 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	23 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 950 000	12 750 000
Leverantörsskulder		143 377	198 074
Skatteskulder		191 720	203 060
Övriga skulder	Not 18	184 288	100 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	742 575	859 263
Summa kortfristiga skulder		29 211 960	14 110 564
Summa eget kapital och skulder		386 328 721	387 987 340



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	239 985	-788 580
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 132 487	2 087 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 372 472	1 299 073
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-30 896	88 258
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-98 604	-224 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 242 972	1 162 386
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-448 338	0
Investeringar i pågående byggnation	892 088	-892 088
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	443 750	-892 087
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 800 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-200 000
Årets kassaflöde	886 722	70 298
Likvida medel vid årets början	723 842	653 544
Likvida medel vid årets slut	1 610 565	723 843
Uppllysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar etapp 1 (20 st)	Linjär	5
Laddstolpar etapp 2 (38 st)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 321 072	3 321 072
Hyror, lokaler	526 836	475 260
Hyror, garage/garageplatser	833 090	752 280
Hyror, p-platser	0	480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 405	-23 040
Rabatter	0	-40 260
Bränsleavgifter, bostäder	2 436	2 196
Vattenavgifter	91 952	80 400
Elavgifter	569 680	379 344
Debiterad fastighetsskatt-	35 064	35 064
Summa nettoomsättning	5 357 725	4 982 796

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avgifter	3 000	-1 000
Övriga ersättningar	10 397	9 349
Erhållna statliga bidrag	270 493	0
Övriga rörelseintäkter	770 529	141 323
Summa övriga rörelseintäkter	1 054 419	149 672

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-68 441	-84 982
Reparationer	-368 936	-388 253
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 860	-95 860
Arrendeavgifter	-129 695	-104 723
Försäkringspremier	-130 249	-114 529
Återbäring från Riksbyggen	3 500	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 584	0
Serviceavtal	-5 513	-3 412
Obligatoriska besiktningar	-37 325	-67 562
Bevakningskostnader	-7 032	454
Snö- och halkbekämpning	-67 769	-30 584
Förbrukningsinventarier	-25 287	-79 988
Vatten	-195 187	-187 579
Fastighetsel	-621 372	-1 168 232
Uppvärmning	-413 739	-337 051
Sophantering och återvinning	-144 734	-134 488
Förvaltningsarvode drift	-94 681	-65 479
Summa driftskostnader	-2 405 904	-2 857 566



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-360 092	-310 910
IT-kostnader	-64 923	-68 250
Arvode, yrkesrevisorer	-23 000	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-43 016	-44 565
Kreditupplysningar	-14	-463
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 188	-5 796
Telefon och porto	-6 530	-8 558
Medlems- och föreningsavgifter	-1 650	-3 300
Köpta tjänster	-33 497	-921
Bankkostnader	-5 595	-4 460
Övriga externa kostnader	-53 797	-24 070
Summa övriga externa kostnader	-601 301	-492 792

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-37 100	-40 140
Sammanträdesarvoden	-61 875	-52 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 200	-13 000
Sociala kostnader	-29 251	-24 036
Summa personalkostnader	-148 426	-129 176

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 054 828	-2 054 828
Avskrivning Markinventarier	-77 659	-32 825
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 132 487	-2 087 653

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	660	3 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	660	3 168



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	447	7 128
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	0
Övriga ränteintäkter	62	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	560	7 139

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-882 905	-363 045
Övriga räntekostnader	-2 356	-1 123
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-885 261	-364 168

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	246 579 357	246 579 357
Mark	155 820 643	155 820 643
Markinventarier	164 125	164 125
	402 564 125	402 564 125
Årets anskaffningar		
Markinventarier	448 338	0
	448 338	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	403 012 463	402 564 125

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 438 624	-14 383 796
Markinventarier	-98 475	-65 650
	-16 537 099	-14 449 446

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 054 828	-2 054 828
Årets avskrivning markinventarier	-77 659	-32 825
	-2 132 487	-2 087 653

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-18 669 586	-16 537 099
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	384 342 877	386 027 026
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	228 085 905	230 140 733
Mark	155 820 643	155 820 643
Markinventarier	436 329	65 650

Taxeringsvärden

Bostäder	257 000 000	257 000 000
Lokaler	3 506 000	3 506 000
Garage	6 080 000	6 080 000

Totalt taxeringsvärde

266 586 000 **266 586 000**

varav byggnader

165 076 000 *165 076 000*

varav mark

101 510 000 *101 510 000*

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

2023-12-31 **2022-12-31**

Installationer* 0 892 088

Vid årets slut

0 **892 088**

*Överförs till not 11.

Not 13 Andra långfristiga fordringar

2023-12-31 **2022-12-31**

Andra långfristiga fordringar 33 000 33 000

Summa andra långfristiga fordringar

33 000 **33 000**

Not 14 Övriga fordringar

2023-12-31 **2022-12-31**

Skattekonto 2 679 2 680

Summa övriga fordringar

2 679 **2 680**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31 **2022-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier 155 309 130 249

Förutbetalda driftkostnader -369 2 699

Förutbetalt förvaltningsarvode 92 916 90 051

Förutbetald kabel-tv-avgift 0 11 376

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning 550 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 91 195 67 978

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

339 600 **302 353**

Not 16 Kassa och bank

2023-12-31 **2022-12-31**

Bankmedel 7 933 7 051

Transaktionskonto 1 602 632 716 792

Summa kassa och bank

1 610 565 **723 843**



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	33 950 000	35 750 000
Kortfristig del av långfristigt lån	-27 950 000	-12 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 000 000	23 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-10-28	6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
SEB		2023-10-28	6 750 000,00	-4 950 000,00	1 800 000,00	0,00
SBAB	4,88%	2024-10-28	0,00	4 950 000,00	0,00	4 950 000,00
SBAB	4,88%	2024-10-28	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
SEB	0,92%	2024-10-28	17 000 000,00	0,00	0,00	17 000 000,00
SEB	4,09%	2025-10-28	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			35 750 000,00	0,00	1 800 000,00	33 950 000,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ska tre lån villkorsändras under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	97 758	95 758
Skuld för moms	56 080	4 410
Övriga skulder	30 450	0
Summa övriga skulder	184 288	100 168

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	37 445	33 035
Upplupna räntekostnader	2 232	50 991
Upplupna driftskostnader	30 223	13 228
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 788	20 418
Upplupna elkostnader	90 730	165 424
Upplupna vattenavgifter	47 852	0
Upplupna värmekostnader	69 654	87 142
Upplupna revisionsarvoden	23 243	22 493
Upplupna styrelsearvoden	90 220	94 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 160	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	312 028	372 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	742 575	859 263



Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kari Hedman

Filippa Drakander

Bo Olsson

Erika Sladius

Peter In de Betou

Håkan Kullvén

Sofia Berg Horner

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Helen Tufvesson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Landmärket, org.nr 716418-9435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Landmärket för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Landmärket för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggsätt.

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 ersättningskyldighet 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Helen Tufvesson
Förtroendevald revisor