

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Landningsbanan
Org nr: 769626-3040



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motitioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Landningsbanan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 2013-04-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 090 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 388 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Amhult 204:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns 2 st byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
2	36	22	60

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
32	0

Total tomtarea	5 696 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 954 m ²
Total bostadsarea	3 954 m ²

Årets taxeringsvärde	106 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	79 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Gemensamhetsanläggning

Amhult GA 80. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage under mark innehållande 94 platser totalt.

Amhult GA81. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning avseende gemensam gård, lekplats, komplementbyggnader för cykel, sopsugsanläggning och belysning.

Amhult GA84. Gemensam infart från Gamla Flygplatsvägen ihop med grannfastigheterna.

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 102 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 033 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 261 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 329 tkr (83 kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts i enlighet med rekommenderad fondavsättning på 30 års sikt. Detta för att ökningen upp till evigsikt inte var rimlig jämförelsevis mot tidigare avsättning.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Carlsén	Ordförande	2020
Eric Bornhammar	Sekreterare	2021
Kjell Jonsson	Ledamot	2020
Anders Rundberg	Ledamot	2021
Richard Svensson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Carlsén	Suppleant	2020
Aid Mujanovic	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göteborg Kpmg	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Dornerus	2020
Henrik Darell	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 1 Jan 2020.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 565 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 260	3 090	3 354	1 600
Resultat efter finansiella poster	298	117	554	197
Soliditet %	73	72	72	69
Driftkostnader, kr/m ²	237	236	269	229
Ränta, kr/m ²	150	154	154	154
Lån, kr/m ²	12 145	12 546	12 556	12 565

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	123 450 000	7 200 000	515 000	236 254	117 367
Disposition enl. årsstämmobeslut				117 367	-117 367
Reservering underhållsfond			422 000	-422 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					297 809
Vid årets slut	123 450 000	7 200 000	937 000	-68 379	297 809

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	353 621
Årets resultat	297 809
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-422 000
Summa	229 430

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

229 430

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 259 854	3 089 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 172	15 004
Summa rörelseintäkter		3 332 026	3 104 510
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-935 510	-935 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 552	-322 939
Personalkostnader	Not 6	-85 633	-26 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 090 000	-1 090 000
Summa rörelsekostnader		-2 440 695	-2 374 853
Rörelseresultat		891 332	729 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 657	-612 643
Summa finansiella poster		-593 523	-612 289
Resultat efter finansiella poster		297 809	117 367
Årets resultat		297 809	117 367

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	176 285 000	177 375 000
Summa materiella anläggningstillgångar		176 285 000	177 375 000
Summa anläggningstillgångar		176 285 000	177 375 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 9	144 886	1 927
Övriga fordringar	Not 10	3 163	347 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	69 546	71 188
Summa kortfristiga fordringar		217 595	421 104
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 723 705	3 852 887
Summa kassa och bank		3 723 705	3 852 887
Summa omsättningstillgångar		3 941 300	4 273 991
Summa tillgångar		180 226 300	181 648 991

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	130 650 000	130 650 000	
Fond för yttre underhåll	937 000	515 000	
Summa bundet eget kapital	131 587 000	131 165 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-68 379	236 254	
Årets resultat	297 809	117 367	
Summa fritt eget kapital	229 430	353 621	
Summa eget kapital	131 816 430	131 518 621	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	48 020 838	49 566 651
Summa långfristiga skulder		48 020 838	49 566 651
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	40 126
Leverantörsskulder		102 296	108 083
Övriga skulder		27	87 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	286 709	327 758
Summa kortfristiga skulder		389 032	563 719
Summa eget kapital och skulder		180 226 300	181 648 991

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	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, andelstal 1	2 234 940	2 234 940
Årsavgifter, andelstal 2*	219 728	216 720
Hyrer, garage	500 239	439 317
Vattenavgifter	181 987	118 037
Elavgifter	122 960	80 492
Summa nettoomsättning	3 259 854	3 089 506

* För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan vid lägenheternas upplåtelse gavs möjligheten att betala olika upplåtelseavgifter på 200 000kr respektive 400 000kr. Uttaget av upplåtelseavgifter minskade årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgiften utöver insatsen, detta då upplåtelseavgifterna minskade föreningens belåning och därmed föreningens räntekostnader. För att möjliggöra att de minskade räntekostnaderna i föreningen endast kommer tillgodo de som betalar upplåtelseavgiften, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal. Har medlem betalat in 400 000kr i upplåtelseavgift så är andelstal 2 lika med 0%. Den som betalade in 200 000kr fick andelstal 2, 1,765%. Den som inte betalade någon upplåtelseavgift fick andelstal 2,3529%.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar för pantar och överlåtelse	20 127	7 735
Fakturerade kostnader	2 040	3 902
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	9
Övriga rörelseintäkter	3 400	3 358
Försäkringsersättningar	46 606	0
Summa övriga rörelseintäkter	72 172	15 004

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-101 633	-16 544
Samfällighetsavgifter	0	-61 968
Försäkringspremier	-26 430	-24 366
Kabel- och digital-TV	-157 336	-157 336
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 869	-2 244
Obligatoriska besiktningar	-21 489	-20 301
Bevakningskostnader	-16 760	-1 481
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 469	-149 071
Förbrukningsinventarier	-3 850	-28 544
Vatten	-84 759	-40 693
Fastighetsel	-279 072	-235 414
Uppvärmning	-113 741	-140 423
Sophantering och återvinning	-61 452	-56 769
Förvaltningsarvode drift	-35 650	-97
Summa driftkostnader	-935 510	-935 251

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-252 316	-274 981
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-4 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 347	-18 473
Kreditupplysningar	-3 691	-5 160
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 098	-11 605
Kontorsmateriel	-2 449	0
Serviceavgifter	-6 020	0
Bankkostnader	-4 057	-5 520
Övriga externa kostnader	-75	-2 700
Summa övriga externa kostnader	-329 552	-322 939

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-67 200	-21 486
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	0
Sociala kostnader	-15 933	-5 177
Summa personalkostnader	-85 633	-26 663

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 090 000	-1 090 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 090 000	-1 090 000

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	130 800 000	130 800 000
Mark	49 300 000	49 300 000
	180 100 000	180 100 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	180 100 000	180 100 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 725 000	-1 635 000
	-2 725 000	-1 635 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 090 000	-1 090 000
	-1 090 000	-1 090 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 815 000	-2 725 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	176 285 000	177 375 000
Varav		
Byggnader	126 985 000	128 075 000
Mark	49 300 000	49 300 000

Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	79 400 000
Totalt taxeringsvärde	106 000 000	79 400 000
varav byggnader	74 000 000	59 000 000
varav mark	32 000 000	20 400 000

Not 9 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	547	1 927
Kundfordringar	144 339	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	144 886	1 927

Not 10 Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	155	1
Andra kortfristiga fordringar	3 008	347 988
Summa övriga fordringar	3 163	347 989

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 033	8 364
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 372	53 053
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 140	9 770
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 546	71 188

Not 12 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto	0	2 479 549
Transaktionskonto	3 723 705	1 373 338
Summa kassa och bank	3 723 705	3 852 887

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	48 020 838	49 606 777
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 609 525	-40 126
Långfristig skuld vid årets slut	20 411 313	49 566 651

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,22%	2020-06-17	10 779 742,00**	0,00	9 645,00	10 770 097,00
SWEDBANK*	1,22%	2020-06-17	16 768 490,00**	0,00	15 001,00	16 753 489,00
SWEDBANK	1,43%	2021-06-23	11 278 803,00	0,00	10 092,00	11 268 711,00
SWEDBANK	0,91%	2024-06-19	10 779 742,00	0,00	1 551 201,00	9 228 541,00
Summa			49 606 777,00	0,00	1 585 939,00	48 020 838,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 126 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 40 126 kr årligen

*Lånet är knutet till andelstal 2

**Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 27 609 525kr som kortfristig skuld. Förenings har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 841	5 061
Upplupna elkostnader	34 924	26 007
Upplupna vattenavgifter	15 977	14 264
Upplupna värmekostnader	10 854	14 372
Upplupna kostnader för renhållning	10 313	10 215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	61 968
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 800	195 871
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286 709	327 758

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 700 000	49 700 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


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

Styrelsens underskrifter

Torslanda 2020-04-05

Ort och datum


Håkan Carlsén

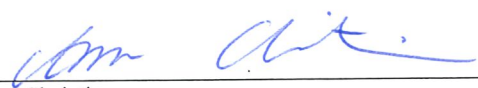

Richard Svensson


Eric Bornhammar


Kjell Jonsson


Anders Rundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2020


Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Landningsbanan, org. nr 769626-3040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Landningsbanan för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Landningsbanan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 29/4 2020

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerbara reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

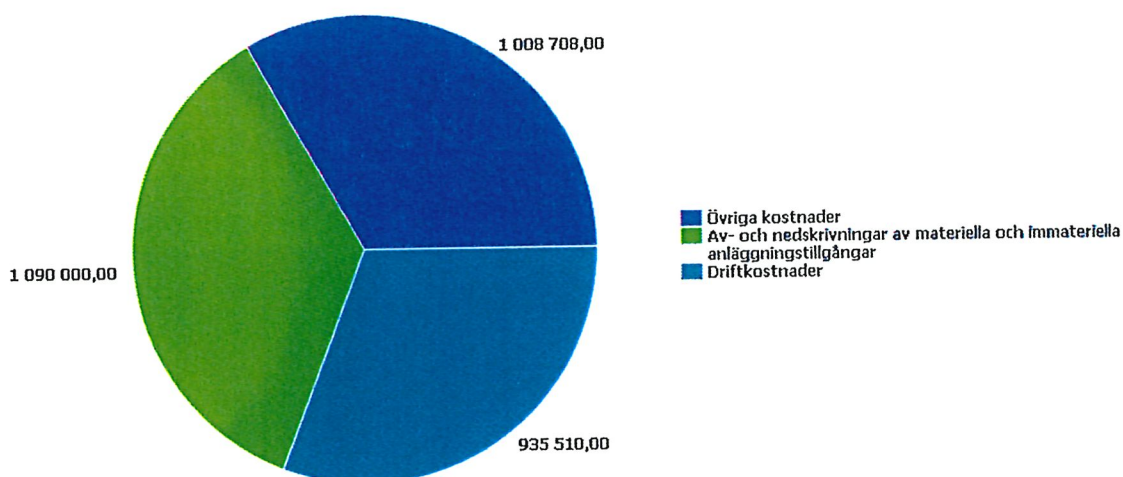
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

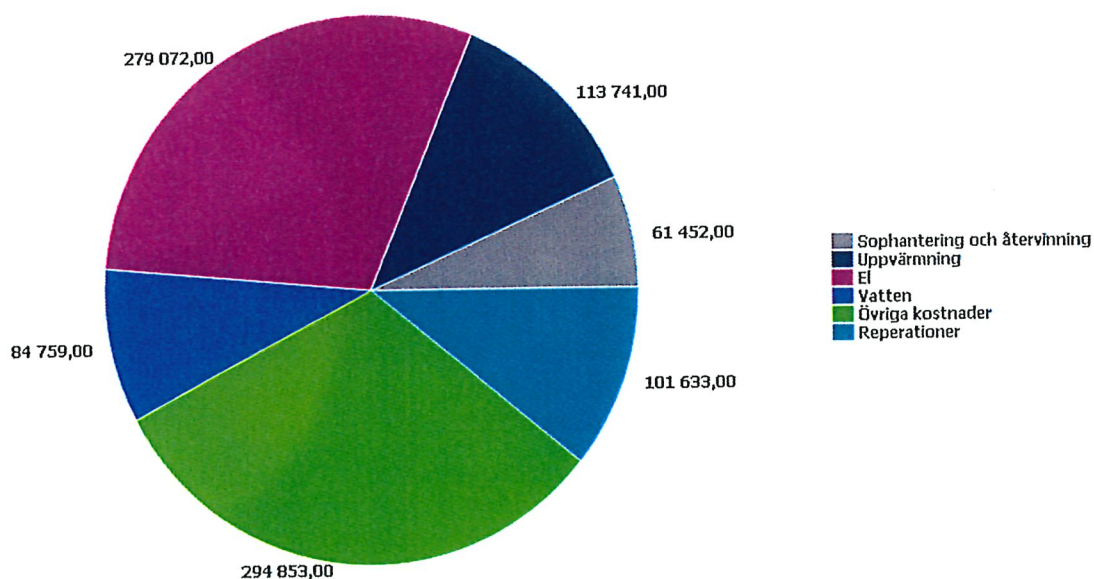
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	935 510	935 251
Övriga externa kostnader	329 552	322 939
Personalkostnader	85 633	26 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 090 000	1 090 000
Finansiella poster	593 523	612 289
Summa kostnader	3 034 218	2 987 143



Driftkostnadsfördelning



Styrelsens ord

Torslanda
2020-01-29

Årsberättelse för Brf Landningsbanan 2019.

Vi i föreningen har haft 9 styrelsemöten under året. Föreningens ordinarie stämmomöte var i juni.

Under året som gått har styrelsen tagit del av kursutbudet från Bostadsrätterna.

Under nyårsnatten 2018-2019 var det inbrott i 3 st bilar i garaget.

Alla avtal har sagts upp och omförhandlats och avtalen kommer även i fortsättningen att skötas av Riksbyggen.

Styrelsen har tecknat nytt elavtal med GBG Energi i 5 år.

Styrelsen har omförhandlat ett lån och amorterat av på detta.

Det har varit ett inbrottsförsök till en lägenhet, ett försök att ta sig in i ett källarförråd

HTE-garden har utfört slyröjning under våren.

Clean Pipe har spolat rent våra dagvattenbrunnar och slamsugit dessa.

Det har varit en vattenskada i ett källarförråd och Peab har åtgärdat detta på garanti.

Bostadsrättstillägg ingår i Föreningens försäkring till Folksam.

LH-trädgårdsvård har ombesörjt gallring av träd mot Vingen under hösten.

Första advent bjöds det på pepparkakor, glögg och resning av gran tillsammans Brf Lufthamnen.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften ska höjas med 2% från den 1/1 2020 p.g.a ökade omkostnader.

Brf Landningsbanan
Styrelsen

Brf Landningsbanan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Landningsbanan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighets utveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860