

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Landgången  
Org nr: 769635-3387



---

# Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning.....        | 5 |
| Balansräkning.....          | 6 |
| Noter .....                 | 8 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Landgången får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-21.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års resultat. Nettoomsättningen har ökat väsentligt mot föregående år på grund av att inflyttning skedde i mars 2020 vilket gjorde att man då inte fick omsättning för ett helt år. Intäkter och kostnader är därför inte jämförbara mellan 2020 och 2021.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 464 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 781 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Halmstad Järneken 2 med adress Egon Östlunds gata 12+14 och Stellan Mörners Gata 19 i Halmstad kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sammanlagt 55 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2018-2019. Slutbesiktning av entreprenaden skedde 2020-03-10.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar via försäkringsmäklare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 11       | 33       | 5        | 6        | 55    |

### Dessutom tillkommer:

| P-platser |
|-----------|
| 39        |

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Total tomtarea    | 2 091,0 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 3 462,5 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 82 800 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 66 800 000 kr |

PA

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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.

### 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 107 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

**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 (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10 750 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 358 tkr (103 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 358 tkr.

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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Mattias Banelind    | Ordförande           | 2023                          |
| Nilla Heinsvig      | Vice ordförande      | 2022                          |
| Olof Possfelt       | Ledamot              | 2022                          |
| Andreas Antonsson   | Ledamot Riksbyggen   | 2022 – Avgick jan 2022        |
| Axel Johansson      | Ledamot Riksbyggen   | Fr.o.m. jan 2022              |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Chatarina Calvert   | Suppleant            | 2022                          |
| Joel Mogensen       | Suppleant            | 2023                          |
| Agneta Andersson    | Suppleant Riksbyggen | 2022                          |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                | Uppdrag                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Auktoriserad revisor          | 2022                          |
| Christel Eriksson                  | Förtroendevald revisor        | 2022                          |
| Revisorssuppleanter                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Ingrid Bergelin                    | 2022                          |                               |
| Valberedning                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Lars Unander-Scharin               | 2022                          |                               |
| Richard Calvert                    | 2022                          |                               |

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 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2021  | 2020  | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------|-------|------|------|------|
| Nettoomsättning                   | 2 932 | 2 185 | 0    | 0    | 0    |
| Resultat efter finansiella poster | -683  | -733  | 0    | 0    | 0    |
| Soliditet %                       | 72    | 71    | 0    | 0    | 0    |

**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-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början          | 135 000 000     | 0                       | 0                      | 344 244             | -344 244               | -732 814          |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                 |                         |                        |                     | -732 814               | 732 814           |
| Reservering underhållsfond       |                 |                         |                        | 358 342             | -358 342               |                   |
| Årets resultat                   |                 |                         |                        |                     |                        | -682 511          |
| Vid årets slut                   | 135 000 000     | 0                       | 0                      | 702 586             | -1 435 400             | -682 511          |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande ansamlad förlust i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -1 077 058        |
| Årets resultat                        | -682 511          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -358 342          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-2 117 911</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 117 911**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 2 932 318                | 2 184 874                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 177 723                  | 167 857                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 110 041</b>         | <b>2 352 731</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -1 184 204               | -674 115                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -552 871                 | -751 799                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -91 688                  | -11 133                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 463 581               | -1 097 686               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-3 292 344</b>        | <b>-2 534 732</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-182 303</b>          | <b>-182 001</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 5 280                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 3                        | 21                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -505 491                 | -550 833                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-500 208</b>          | <b>-550 812</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-682 511</b>          | <b>-732 814</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-682 511</b>          | <b>-732 814</b>          |

PA

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 183 438 733        | 184 902 314        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>183 438 733</b> | <b>184 902 314</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 55 000             | 55 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>55 000</b>      | <b>55 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>183 493 733</b> | <b>184 957 314</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 0                  | 60                 |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 53 225             | 17 490             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 191 858            | 161 529            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>245 083</b>     | <b>179 079</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 838 427            | 3 773 318          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>838 427</b>     | <b>3 773 318</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 083 510</b>   | <b>3 952 397</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>184 577 243</b> | <b>188 909 711</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-12-31  | 2020-12-31  |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |             |             |             |
| Eget kapital                                 |             |             |             |
| Bundet eget kapital                          |             |             |             |
| Medlemsinsatser                              | 135 000 000 | 135 000 000 |             |
| Fond för yttre underhåll                     | 702 586     | 344 244     |             |
| Summa bundet eget kapital                    | 135 702 586 | 135 344 244 |             |
| Fritt eget kapital                           |             |             |             |
| Balanserat resultat                          | -1 435 400  | -344 244    |             |
| Årets resultat                               | -682 511    | -732 814    |             |
| Summa fritt eget kapital                     | -2 117 911  | -1 077 058  |             |
| Summa eget kapital                           | 133 584 675 | 134 267 186 |             |
| SKULDER                                      |             |             |             |
| Långfristiga skulder                         |             |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17      | 50 151 400  | 33 553 750  |
| Summa långfristiga skulder                   |             | 50 151 400  | 33 553 750  |
| Kortfristiga skulder                         |             |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17      | 339 200     | 17 255 000  |
| Leverantörsskulder                           | Not 18      | 16 733      | 3 445 826   |
| Övriga skulder                               | Not 19      | 0           | 1 000       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20      | 485 235     | 386 949     |
| Summa kortfristiga skulder                   |             | 841 168     | 21 088 775  |
| Summa eget kapital och skulder               |             | 184 577 243 | 188 909 711 |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 2 493 024                | 1 918 330                |
| Hyrer, bostäder                      | 0                        | 34 557                   |
| Hyrer, garage                        | 270 893                  | 180 800                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | 0                        | -34 557                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage   | -19 293                  | -14 480                  |
| Vattenavgifter                       | 78 971                   | 46 290                   |
| Elavgifter                           | 108 723                  | 53 934                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>2 932 318</b>         | <b>2 184 874</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 151 140                  | 117 499                  |
| Övriga lokalintäkter                | 2 700                    | 0                        |
| Övriga ersättningar                 | 23 645                   | 49 197                   |
| Fakturerade kostnader               | 0                        | 180                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 238                      | 981                      |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>177 723</b>           | <b>167 857</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                   | -106 878                 | -24 251                  |
| Försäkringspremier             | -37 154                  | -31 145                  |
| Kabel- och digital-TV          | -128 742                 | -110 267                 |
| Återbäring från Riksbyggen     | 6 100                    | 0                        |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -1 028                   | 0                        |
| Serviceavtal                   | -5 850                   | -3 250                   |
| Obligatoriska besiktningar     | -1 488                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning        | -13 046                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier        | -5 565                   | 0                        |
| Vatten                         | -51 174                  | -39 932                  |
| Fastighetsel                   | -341 472                 | -161 827                 |
| Uppvärmning                    | -356 292                 | -206 195                 |
| Sophantering och återvinning   | -141 102                 | -96 741                  |
| Förvaltningsarvode drift       | -514                     | -506                     |
| <b>Summa driftskostnader</b>   | <b>-1 184 204</b>        | <b>-674 115</b>          |

PA

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal      | 0                        | -185 775                 |
| Förvaltningsarvode administration          | -509 486                 | -414 583                 |
| IT-kostnader                               | 0                        | -596                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 750                  | -37 376                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -8 553                   | -2 992                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 472                  | -49 670                  |
| Telefon och porto                          | 0                        | -54 324                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -27                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 960                   | 0                        |
| Serviceavgifter                            | 0                        | -500                     |
| Köpta tjänster                             | 0                        | -4 320                   |
| Bankkostnader                              | -1 650                   | -1 635                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-552 871</b>          | <b>-751 799</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -21 867                  | -11 133                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -40 000                  | 0                        |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -8 184                   | 0                        |
| Sociala kostnader                                     | -21 637                  | 0                        |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-91 688</b>           | <b>-11 133</b>           |

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

|                                                                                              | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -1 463 581               | -1 097 686               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 463 581</b>        | <b>-1 097 686</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 5 280                    | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>5 280</b>             | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 3                        | 21                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>3</b>                 | <b>21</b>                |

**Not 10 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -505 491                 | -550 482                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -303                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -49                      |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-505 491</b>          | <b>-550 833</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 175 700 000        | 0                  |
| Mark                                          | 10 300 000         | 10 300 000         |
|                                               | <b>186 000 000</b> | <b>10 300 000</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                    |                    |
| Byggnader                                     | 0                  | 175 700 000        |
|                                               | <b>0</b>           | <b>175 700 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>186 000 000</b> | <b>186 000 000</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                              | -1 097 686         | 0                  |
|                                                        | <b>-1 097 686</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 463 581         | -1 097 686         |
|                                                        | <b>-1 463 581</b>  | <b>-1 097 686</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 561 267</b>  | <b>-1 097 686</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>183 438 733</b> | <b>184 902 314</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 173 138 733        | 174 602 314        |
| Mark                                                   | 10 300 000         | 10 300 000         |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 55 000        | 55 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>55 000</b> | <b>55 000</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 60         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>60</b>  |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 13 560        | 0             |
| Momsfordringar                 | 39 655        | 17 490        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>53 255</b> | <b>17 490</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 40 694         | 37 154         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 125 942        | 124 375        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 25 223         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>191 858</b> | <b>161 529</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31     | 2020-12-31       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Transaktionskonto           | 838 427        | 3 773 318        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>838 427</b> | <b>3 773 318</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 50 490 600        | 50 808 750        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -339 200          | -255 000          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | 0                 | -17 000 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>50 151 400</b> | <b>33 553 750</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån     | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 1,08%      | 2023-05-09          | 16 936 250,00        | 0,00        | 85 000,00          | 16 851 250,00        |
| SBAB         | 0,62%      | 2024-05-15          | 16 936 250,00        | 0,00        | 148 150,00         | 16 788 100,00        |
| SBAB         | 1,13%      | 2025-05-09          | 16 936 250,00        | 0,00        | 85 000,00          | 16 851 250,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>50 808 750,00</b> | <b>0,00</b> | <b>318 150,00</b>  | <b>50 490 600,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 339 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Samtliga av föreningens lån har en villkorsändringsdag inom fem år varför föreningen inte har några lån som förfaller till betalning senare än fem år.

#### Not 18 Leverantörsskulder

|                                 | 2021-12-31    | 2020-12-31       |
|---------------------------------|---------------|------------------|
| Leverantörsskulder              | 16 733        | 3 445 826        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>16 733</b> | <b>3 445 826</b> |

#### Not 19 Övriga skulder

|                             | 2021-12-31 | 2020-12-31   |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Clearing                    | 0          | 1 000        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>0</b>   | <b>1 000</b> |

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner                                            | 40 000         | 11 133         |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 10 000         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 124 949        | 61 518         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 52 756         | 48 477         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 12 367         | 10 665         |
| Upplupna kostnader för administration                     | 0              | 2 695          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 50             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 245 163        | 252 411        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>485 235</b> | <b>386 949</b> |

#### Not 21 Ställda säkerheter

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 51 000 000 | 51 000 000 |

#### Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

#### Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

**Styrelsens underskrifter**

Halmstad 25/03 - 2022  
Ort och datum

Mattias Banelind

Mattias Banelind

Nilla Heinsvig

Nilla Heinsvig

Olof Possfelt

Olof Possfelt

Axel Johansson

Axel Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Halmstad 2022-04-13

Christel Eriksson

Christel Eriksson  
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Rebecka Alfredsson

Rebecka Alfredsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Landgången org.nr 769635-3387

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Landgången för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.





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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 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.

### **Den förtroendevald revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Landgångens 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 Landgången för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade 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





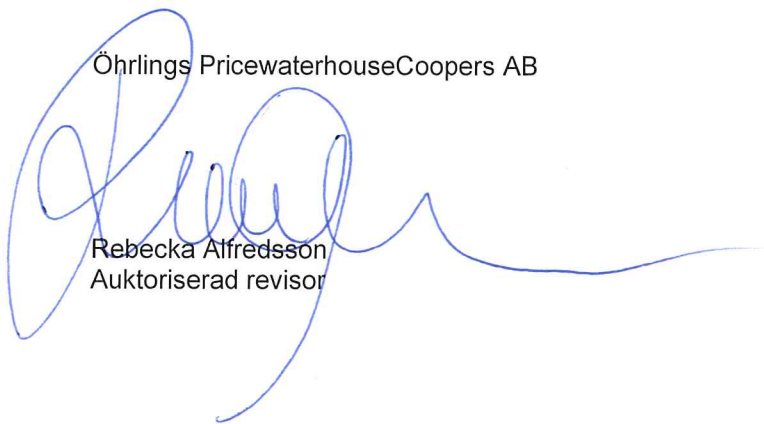
om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2022-04-13



Christel Eriksson  
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson  
Auktoriserad revisor