

Årsredovisning 2025

Brf Landsort 2 Kärrtorp

769616-1384



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Landsort 2 Kärrtorp

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Landsort 2	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller till 2029.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 152 bostadsrätter om totalt 9 951 kvm och 11 lokaler om 360 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 407 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jesper Embring	Ordförande
Ezra Morgan Haaf	Styrelseledamot
Nathan Erik Ivar Dufva Carlén	Styrelseledamot
Ulrika Hansson	Styrelseledamot
Victor Landergård	Styrelseledamot
Carina Sylva	Suppleant

Valberedning

Kim Winberg
Linnea Björnstam
Martin Johansson Sjöwall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna, Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med suppleanterna

Revisorer

Ola Trané Revisor Kungsbron Borevision AB
Anna Christin Liljekvist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Trapphusen renoveras. Alla lägenhetsdörrar byts ut till säkerhetsdörrar
Stambyte i samtliga lägenheter och lokaler i föreningens hus i både kök och badrum 2 (15) I samband med stambytet byts även elstigar samt utförs områdning av el i lägenheter och lokaler
- 2014** ● Hissar på Kärrtorpsvägen 34 renoveras. Hisskorgar byts ut och dörrar målas.
- 2015** ● Taket på Vikstensvägen läggs om
- 2016** ● Fönster i höghuset på Kärrtorpsvägen 34 renoveras. Fasaden på Vikstensvägen förses med klotterskydd
- 2017** ● Installation av bergvärme för föreningen och injustering av värmesystemet under sommaren och hösten 2017.
Dragning av Cat6-nätverk samt start i 000Mbit gruppavtal
- 2019-2020** ● Renovering av fasad och balkonger Kärrtorpsvägen 34.
- 2021** ● Takomläggning Kärrtorpsvägen 34

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Fasad- och Fönsterrenovering

Avtal med leverantörer

Bredband till medlemmarna	Bredband 2
Förvaltning	Nabo Group AB
Hysesavtal	LTA Living
Hysesavtal	Kärrtorps Oriental Livs Handelsbolag
Hysesavtal	Tandläkare Andreas Szekeley
Hysesavtal bliplats	Toyota Sweden AB
Hysesavtal radio/telekommunikation	On Tower Sweden AB
Mobilt bredband	Tele 2 Sverige AB
Serviceavtal entrémattor	Stockholms Entrémattor AB
Serviceavtal för fjärrvärmecentral	Energisparkonsult
Serviceavtal hissar	Trygga Hiss AB
Städtjänst	Evident Clean AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice AB
Underhåll Tvättstuga	AB Podab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flyttat vår ekonomiska förvaltning till NABO.

Amorterat på våra lån

Optimerat räntor för sparande

Förhandlat ner låneräntor.

Uppdaterat underhållsplanen.

Sparat inför fasad och fönsterrenovering.

Upphandlat fasad och fönsterrenovering.

Upphandlat ny hisservice och andra entreprenörer.

Integrerat hemsidan med vår fastighetsförvaltning.

Bytt försäkringsbolag.

Omförhandlat avtal med Bredband 2 till bättre villkor för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 219 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 218 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 717 693	11 574 556	10 094 074	8 993 531
Resultat efter fin. poster	-541 868	-5 379 844	-7 373 468	-4 828 077
Soliditet (%)	60	-	-	-
Taxeringsvärde	209 337 000	211 807 000	211 807 000	211 807 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 068	1 037	851	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	80,2	75,0	75,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 780	8 099	8 827	8 827
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 678	6 990	7 568	7 568
Sparande / kvm totalyta, kr	340	222	215	221
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	213	201	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,29	7,81	10,37	11,51

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	132 814 276	-	-	132 814 276
Upplåtelseavgifter	50 320 861	-	-	50 320 861
Fond, yttre underhåll	1 358 182	-	-191 607	1 166 575
Balanserat resultat	-71 551 376	-5 379 844	191 607	-76 739 613
Årets resultat	-5 379 844	5 379 844	-541 868	-541 868
Eget kapital	107 562 099	0	-541 868	107 020 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-76 739 613
Årets resultat	-541 868
Totalt	-77 281 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	990 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-37 466
Balanseras i ny räkning	-78 234 015
	-77 281 481

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 717 693	11 574 556
Övriga rörelseintäkter	3	170 411	0
Summa rörelseintäkter		11 888 104	11 574 556
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 685 113	-6 765 262
Övriga externa kostnader	9	-294 287	-521 004
Personalkostnader	10	-304 509	-300 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 047 647	-6 505 434
Summa rörelsekostnader		-10 331 556	-14 092 582
RÖRELSERESULTAT		1 556 548	-2 518 027
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 576	21 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 123 993	-2 883 576
Summa finansiella poster		-2 098 417	-2 861 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-541 868	-5 379 844
ÅRETS RESULTAT		-541 868	-5 379 844

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	171 589 665	175 466 901
Summa materiella anläggningstillgångar		171 589 665	175 466 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		171 589 665	175 466 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		98 727	9 215
Övriga fordringar	14	2 999 372	974 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	529 641	508 854
Summa kortfristiga fordringar		3 627 740	1 492 087
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 745 168	5 512 944
Summa kassa och bank		4 745 168	5 512 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 372 909	7 005 031
SUMMA TILLGÅNGAR		179 962 574	182 471 932

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		183 135 137	183 135 137
Fond för yttre underhåll		1 166 575	1 358 182
Summa bundet eget kapital		184 301 712	184 493 319
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-76 739 613	-71 551 376
Årets resultat		-541 868	-5 379 844
Summa ansamlad förlust		-77 281 481	-76 931 220
SUMMA EGET KAPITAL		107 020 231	107 562 099
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	33 000 000	0
Övriga långfristiga skulder		69 500	69 500
Summa långfristiga skulder		33 069 500	69 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 500 000	72 500 000
Leverantörsskulder		312 561	262 196
Skatteskulder		646 636	628 521
Övriga kortfristiga skulder		2 880	67 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 410 766	1 382 272
Summa kortfristiga skulder		39 872 843	74 840 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 962 574	182 471 932

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 556 548	-2 518 027
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 047 647	6 505 434
	5 604 195	3 987 407
Erhållen ränta	25 576	7 759
Erlagd ränta	-2 149 863	-2 917 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 479 909	1 077 803
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-109 420	109 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 058 379	-366 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 428 868	820 036
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-170 411	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	42 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-170 411	42 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 472 000
Amortering av lån	-3 000 000	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-528 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 258 457	334 036
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 162 358	5 828 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 420 815	6 162 358

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Landsort 2 Kärrtorp är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,43 - 2,00 %
Stamledning Värme	2,28 %
Yttertak	2,50 - 7,79 %
El	5,00 %
Hissar	6,67 %
Restpost	3,33 %
Balkonger	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	9 351 087	9 284 359
Hysesintäkter, bostäder	1 258 192	1 209 110
Hysesintäkter, lokaler	606 043	589 155
Garagehyra	130 429	127 220
Hysesintäkter p-plats	81 474	60 900
Bredband	199 308	275 927
Laddbox	13 800	10 648
Övriga intäkter	30 555	4 480
Andrahandsuthyrning	46 805	12 757
Summa	11 717 693	11 574 556

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	170 411	0
Summa	170 411	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	149 465	214 553
Fastskötsel/städ tjänster	0	5 607
Städning	199 926	174 504
Besiktningkostnader	41 946	10 750
Underhållsplan	40 000	13 229
Brandskydd	6 353	79 044
Hiss serviceavtal	11 175	0
Övriga serviceavtal	30 331	26 875
Trädgårdsarbete	68 901	55 135
Snöskottning	71 588	199 364
Mattservice	9 434	0
Övrigt	8 664	187
Summa	637 783	779 248

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	24 752	99 411
Försäkringsskador	1 994	0
Bostäder	10 484	12 250
Tvättstuga	31 132	34 111
Trapphus/port/entr	9 250	9 975
Soprum/miljöanläggning	20 990	0
Dörrar och lås/porttele	87 094	17 830
Övriga gemensamma utrymmen	6 703	0
VA	7 475	7 601
Värme	10 017	64 241
Ventilation	26 250	4 040
El	94 645	23 638
Hissar	73 710	38 850
Fönster	45 000	0
Gård/markytor	16 325	0
Garage och p-platser	2 333	0
Summa	468 152	311 947

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	31 201	192 907
Dörrar och lås/porttele	37 466	0
Värme	0	988 700
Summa	68 667	1 181 607

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 026 042	872 787
Uppvärmning	776 046	885 932
Vatten	507 817	447 937
Sophämtning	260 242	310 270
Summa	2 570 147	2 516 926

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 794	70 520
Tomträttsavgälder	1 317 000	1 317 000
Kabel-TV	53 344	57 764
Bredband	160 500	208 341
Fastighetsskatt	324 726	321 910
Summa	1 940 364	1 975 535

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	1 414	40 900
Programvaror	879	0
Förbrukningsmaterial	7 132	19 035
Övriga förvaltningskostnader	58 655	39 071
Kontorsmaterial	140	299
Telekommunikation	6 740	0
Datakommunikation	2 074	12 790
Postbefordran	1 056	12 373
Juridiska kostnader	10 400	18 000
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	16 440
Revisionsarvoden	25 600	25 375
Ekonomisk förvaltning	130 928	212 863
Extradebitering förvaltn.	37 018	8 644
Konsultkostnader	0	105 000
Medlems- & föreningsavg	5 773	5 681
Bankkostnader	6 479	4 534
Summa	294 287	521 004

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	229 200
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	64 309	66 682
Summa	304 509	300 882

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 118 427	2 883 068
Övriga räntekostnader	5 566	28
Övriga finansiella kostn	0	480
Summa	2 123 993	2 883 576

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 203 635	236 203 635
Årets inköp	170 411	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 374 046	236 203 635
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 736 734	-54 231 300
Årets avskrivning	-4 047 647	-6 505 434
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 784 381	-60 736 734
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	171 589 665	175 466 901
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	125 616 000	115 046 000
Taxeringsvärde mark	83 721 000	96 761 000
Summa	209 337 000	211 807 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 543	25 543
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 543	25 543
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 543	-25 543
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 543	-25 543
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	323 726	320 217
Övriga fordringar	0	4 387
Nabo Klientmedelskonto	2 290 550	649 414
Borgo	385 097	0
Summa	2 999 372	974 018

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 987	28 229
Kabel-TV	14 760	14 663
Tomträtt	329 250	329 250
Bredband	30 713	51 918
Förvaltning	32 931	0
Försäkringspremier	0	84 794
Summa	529 641	508 854

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek			0	18 500 000
Nordea Hypotek			0	36 000 000
Nordea Hypotek	2026-06-18	2,49 %	18 000 000	18 000 000
Nordea Hypotek	2026-02-12	2,64 %	18 500 000	0
Nordea Hypotek	2027-03-17	2,92 %	33 000 000	0
Summa			69 500 000	72 500 000
Varav kortfristig del			36 500 000	72 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 500 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	824 246	147 233
El	115 512	82 424
Uppvärmning	89 059	97 835
Utgiftsräntor	114 706	140 576
Vatten	108 060	95 046
Löner	109 995	104 994
Sociala avgifter	34 560	36 350
Förutbetalda avgifter/hyror	987 628	649 414
Beräknat revisionsarvode	27 000	28 400
Summa	2 410 766	1 382 272

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Stockholm

Ezra Morgan Haaf
Styrelseledamot

Jesper Embring
Ordförande

Nathan Erik Ivar Dufva Carlén
Styrelseledamot

Ulrika Hansson
Styrelseledamot

Victor Landergård
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Trané
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 07:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 09:06

DOCUMENT ID:

B1cGnUkTWe

ENVELOPE ID:

B1tz38JaWx-B1cGnUkTWe

DOCUMENT NAME:

Brf Landsort 2 Kärrtorp, 769616-1384 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3c071bf7a66a05c55a3f95170a343814b491413495c019da3ab6fef7779d662cc8a14f32841b4dd70eb0af6ea57fb213a952ec9cca4b0d0c55b05ed220400769

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Ulrika Hansson ul69ha@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:46 17.04.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.111.26
2. Nathan Erik Ivar Dufva Carlén nathan.dufva.carlen@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:52 17.04.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.125.153
3. JESPER EMBRING jesper@embring.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 17:25 18.04.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.111.18
4. VICTOR LANDERGÅRD victor_landergard@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 21:25 19.04.2026 21:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.41
5. Ezra Morgan Haaf ezra.haaf@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:59 17.04.2026 10:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.111.172
6. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 07:12 20.04.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Landsort 2 Kärrtorp, org.nr. 769616-1384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Landsort 2 Kärrtorp för räkenskapsåret 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Landsort 2 Kärrtorp för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman avgått på grund av jävsituation.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 07:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 09:06

DOCUMENT ID:

Sk9z2816Zg

ENVELOPE ID:

SkGfF38yaWg-Sk9z2816Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Landsort 2 Kärrorp.pdf

2 pages

SHA-512:

0ec73f073410231ee1fe22148d3d48059de1d8576602da
1eed7dd3cc4dd4dcdcb00d1f89a98e41a2d758e98ed80e
1da9e20f7bb7dc5e50fc8d8eb9f3b53e330e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	Signed	04.05.2026 07:13	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronbore vision.se	Authenticated	04.05.2026 07:12	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed