



Årsredovisning 2023



Brf Landsort 2 Kärrtorp

Org nr 769616-1384

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Landsort 2 Kärrtorp, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-28.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Landsort 2 i Stockholms kommun med tomträtt 2007-06-25.

Fastigheten Landsort 2 i Kärrtorp består av:

Kärrtorpsvägen 34 - punkthus om 12 våningar.

Vikstensvägen 1-27 - trevåningshus med 13 portar.

Totalt är det 169 lägenheter varav 18 lägenheter är hyresrätter med en yta av 1084 kvm

Den totala bostadsarean är 9 977,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

45 st	1 rum och kokvrå
5 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
87 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

I föreningen finns tolv garage och tio p-platser, samt nio lokaler med en sammanlagd yta på 395 kvm: tre affärsverksamheter, fem hobbylokaler och en gemensamhetslokal. Föreningen hyr också ut plats för basstationer till teleoperatörer.

Underhåll

Föreningen har 2019 upprättat en underhållsplan som sträcker sig till 2058.

Större utförda underhållsåtgärder.

- 2008- Trapphusen renoveras. Alla lägenhetsdörrar byts ut till säkerhetsdörrar
- 2008-10- Stambyte i samtliga lägenheter och lokaler i föreningens hus i både kök och badrum
I samband med stambytet byts även elstigar samt utförs omtrådning 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 1000Mbit gruppavtal
- 2019-2020 Renovering av fasad och balkonger Kärrtorpsvägen 34.
- 2021 Takomläggning Kärrtorpsvägen 34

Planerat underhåll

Fasadrenovering Vikstensvägen 1-27

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna tom 30 november Byte till Trygg Hansa from 1 november.

Servitut

Lokalgata är upplåten med servitut för allmän gång- och cykeltrafik.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift med 1589 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 211 807 000 kr, varav byggnadsvärdet är 115 046 000 kr och markvärdet 96 761 000 kr. Värdeår är 1950.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Underhållsplan
El
Städning
Snöröjning
Sophämtning
Bredband
Kabel-TV
Gräsklippning

Leverantör

Fastum AB
Driftia AB
Fastum AB
Ellevio
Figo Fastighetsservice AB
Miramix AB
Stockholm Vatten AB och Circla Recycling AB
Bredband2
Com Hem AB
Gräsklipp LK

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2007-03-01.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 851 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgarna med minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus. Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för fastigheten som rekommenderar en avsättning på 990 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2023 haft följande sammansättning:

Embring Jesper	Ordförande
Landergård Victor	Ledamot
Johansson Ulf	Ledamot
Ernholm Lars	Ledamot
Torkelsson Anna-Cajsa	Ledamot Avgått pga avflyttning
Liljekvist Anna-Christina	Ledamot
Skans Mächs Erik	Ledamot
Stenberg Thomas	Suppleant Avgått pga avflyttning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening, samt av ledamot i förening med suppleant.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna försäkringar.

Revisor

Borevision AB, med Ola Trané som huvudansvarig

Internrevisorer

Simon Sundström	Ordinarie
-----------------	-----------

Valberedning

Lundström Johanna

Hansson Ulrika

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under året:

Uppgraderat alla undercentraler och värmeåtervinningen på frånluften på höghuset.

Ombildat två hyresrätter till bostadsrätter.

Reviderat alla garageavtal och sett till att alla garage endast hyrs ut till personer i föreningen.

Försett föreningen med en parkeringsplats för bilpool.

Installerat infrastruktur för laddning av elfordon i Garage och ansökt och fått generöst bidrag från Naturvårdsverket.

Ansökt och fått en större summa i elprisstöd av staten.

Renoverat skorstenar i höghuset, vilket betalats av respektive berörd lägenhet.

Tvingats höja avgifterna på grund av rådande räntor och höga inflation.

Bytt vissa lås i höghuset för att öka säkerheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 214 (218) medlemmar. Under året har 17 (9) överlåtelser genomförts till ett genomsnittspris av 62 434 (62 690) kr /kvm. Vid årsskiftet var 18 lägenheter hyresrätter och 151 bostadsrätter.

8 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	851	767	762	753	729
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 568	7 568	7 891	8 012	8 012
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 827	8 827	9 203	9 344	9 344
Sparande per kvm (kr/kvm)	215	221	183	240	-24
Räntekänslighet (%)	10,37	11,51	12,08	12,41	12,81
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	213	180	134	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,99	75,52	75,30	74,43	73,68

Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Lån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 010 424	43 979 713	3 097 923	-61 089 571	-4 828 077	111 170 412
Disposition av föregående års resultat:			372 373	-5 200 450	4 828 077	0
Medlemsinsats	982 920	2 732 080				3 715 000
Årets resultat					-7 373 468	-7 373 468
Belopp vid årets utgång	130 993 344	46 711 793	3 470 296	-66 290 021	-7 373 468	107 511 944

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-66 290 022
årets förlust	-7 373 468
	-73 663 490

behandlas så att till yttre fonden avsättes	990 000
ianspråk tas ur fond	-3 102 114
i ny räkning överföres	-71 551 376
	-73 663 490

Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll. Höjda räntekostnader samt ökat underhåll. Åtgärder är avgiftshöjningar samt upplåtelse av hyreslägenheter.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 734 044	8 993 531
Övriga rörelseintäkter	3	360 030	34 944
Summa rörelseintäkter		10 094 074	9 028 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-7 951 186	-5 576 439
Övriga externa kostnader	6	-766 188	-602 265
Personalkostnader	7	-281 014	-253 915
Avskrivningar		-6 505 437	-6 505 437
Summa rörelsekostnader		-15 503 825	-12 938 056
Rörelseresultat		-5 409 751	-3 909 581
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 234	957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 979 951	-919 453
Summa finansiella poster		-1 963 717	-918 496
Resultat efter finansiella poster		-7 373 468	-4 828 077
Årets resultat		-7 373 468	-4 828 077

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	181 972 335	188 477 772
Summa materiella anläggningstillgångar		181 972 335	188 477 772
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		182 014 335	188 519 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 800 865	2 371 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	507 218	450 669
Summa kortfristiga fordringar		2 308 083	2 822 618
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 472 129	655 163
Summa kassa och bank		4 472 129	655 163
Summa omsättningstillgångar		6 780 212	3 477 781
SUMMA TILLGÅNGAR		188 794 547	191 997 553

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 993 344	130 010 424
Upplåtelseavgifter		46 711 793	43 979 713
Fond för yttre underhåll		3 470 296	3 097 923
Summa bundet eget kapital		181 175 433	177 088 060
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-66 290 022	-61 089 572
Årets resultat		-7 373 468	-4 828 077
Summa fritt eget kapital		-73 663 490	-65 917 649
Summa eget kapital		107 511 943	111 170 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 000 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	36 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	60 500 000	42 500 000
Depositionsavgifter och förskott från kund		69 500	76 070
Leverantörsskulder		384 480	391 828
Skatteskulder		601 392	575 613
Övriga skulder		61 212	53 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 666 020	1 229 703
Summa kortfristiga skulder		63 282 604	44 827 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		188 794 547	191 997 553

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-7 373 468	-4 828 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 505 437	6 505 437
Förändring skatteskuld/fordran		-133 230	33 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 001 261	1 710 475
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-56 549	-43 778
Förändring av leverantörsskulder		-7 348	-740 070
Förändring av kortfristiga skulder		18 437 032	14 326 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17 371 874	15 252 893
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		3 715 000	0
Förändring av långfristiga skulder		-18 000 000	-18 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 285 000	-18 000 000
Årets kassaflöde		3 086 874	-2 747 107
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 741 448	5 488 555
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 828 322	2 741 448

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1). Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen är upprättad enligt K3 regelverk fr.o.m. 2018.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärde är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Komponenter</u>	<u>antal år</u>	<u>antal år kvar</u>
Stomme och grund	120 år	67 år
Stomkomplettering/innevägg	50 år	47 år
Värme sanitet	50 år	36 år
Fasad inkluderar fönster	52 år	47 år
Yttertak	40 år	7 år
El	40 år	17 år
Ventilation	25 år	2 år
Hissar	20 år	12 år
Yttertak Kärrtorpsvägen 34	40 år	38 år
Restpost	20 år	17 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 569 718	6 818 322
Hysesintäkter, bostäder	1 196 969	1 238 438
Hyror lokaler	576 544	555 211
P-plats och garage	175 772	169 430
Kabel-TV och bredband	209 750	212 130
El till laddstolpar	5 292	0
	9 734 045	8 993 531

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsuthyrning	11 812	25 683
Bidrag	346 717	0
Övrigt	1 501	9 261
	360 030	34 944

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	190 497	138 968
Trädgårdsskötsel	51 000	40 500
Kostnader i samband med städdagar	22 755	56 216
Städkostnader	199 046	185 814
Snöröjning/sandning	164 239	99 733
Hisskostnader	8 149	8 106
Besiktningkostnader	7 744	0
Reparationer	271 709	539 194
Hissreparationer	56 088	64 931
Sotning		0
Fastighetsel	888 325	1 147 999
Uppvärmning	833 794	773 553
Vatten och avlopp	358 382	291 133
Avfallshantering	219 269	170 516
Försäkringskostnader	73 880	62 711
Tomträttsavgäld	1 230 750	1 115 750
Kabel-tv	54 244	48 990
Bredband	205 992	205 992
Förbrukningsinventarier	0	4 953
Förbrukningsmaterial	13 209	3 754
	4 849 072	4 958 813

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Målning och underhåll i hyreslägenheter	304 072	0
OVK-besiktning	0	110 625
Underhåll utemiljön	0	112 947
Tvättstugan	21 360	87 215
Ståldörrar	0	28 875
Slamspolning	0	200 125
Fjärrvärmereglering	2 280 607	77 839
Ventilation	14 623	0
El	370 702	0
Hissar	110 750	0
	3 102 114	617 626

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	38 070	38 070
Fastighetsavgift	268 541	256 711
Hemsida	11 994	10 196
Porto	12 219	14 496
Kontorsmaterial	3 915	1 089
Föreningsgemensamma kostnader	21 565	19 023
Revisionsarvode	23 400	22 000
Ekonomisk förvaltning	214 773	196 876
Bankkostnader	4 160	4 486
Konsultarvoden	78 125	0
Juridisk konsultation	20 750	0
Underhållsplan	12 875	12 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	50 071	21 656
	766 188	602 265

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	210 000	193 200
Revisionsarvode intern revisor	5 000	0
Sociala avgifter	66 014	60 715
	281 014	253 915

Not 8 Finansiella poster

	2023	2022
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	652	957
Räntekostnader för fastighetslån	-1 938 259	-846 718
Räntekostnader för räntederivat	-35 540	-71 160
Övriga finansiella kostnader	-6 152	-1 575
	-1 979 299	-918 496

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 203 635	236 203 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 203 635	236 203 635
Ingående avskrivningar	-47 725 863	-41 220 426
Årets avskrivningar	-6 505 437	-6 505 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 231 300	-47 725 863
Utgående redovisat värde	181 972 335	188 477 772
Taxeringsvärden byggnader	115 046 000	115 046 000
Taxeringsvärden mark	96 761 000	96 761 000
	211 807 000	211 807 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	42 000	42 000
	42 000	42 000

28 st aktier à 1 500 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	444 673	285 664
Avräkningskonto förvaltare	1 356 192	2 086 285
	1 800 865	2 371 949

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	62 811	68 170
Tomträttsavgäld	329 250	300 500
Kabel-TV	14 441	13 521
Förvaltningsarvode	56 675	50 438
Bredband	17 166	17 166
Hemsida	0	874
Serviceavtal för undercentral	26 875	0
	507 218	450 669

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	1,3	2024-03-20	36 000 000	36 000 000
Nordea	3,95	2024-02-12	24 500 000	24 500 000
Nordea	4,54	2025-06-18	18 000 000	18 000 000
			78 500 000	78 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-60 500 000	-42 500 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 60 500 000 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	174 364	36 908
Styrelsearvoden	104 996	105 378
Sociala avgifter	34 780	33 163
Revision	23 400	22 250
Fastighetsel	133 485	250 250
Fjärrvärme	112 150	127 466
Vatten och avlopp	76 155	66 982
Snöröjning	35 250	56 908
Reparationer	6 063	0
Förutbetalda avgifter och hyror	919 714	491 483
Avfall	43 389	38 915
Övrigt	2 274	0
	1 666 020	1 229 703

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	89 072 041	89 072 041
	89 072 041	89 072 041

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jesper Embring
Ordförande

Victor Landergård

Ulf Johansson

Lars Erholm

Erik Skans Mächs

Anna-Christina Liljekvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Trané
Revisor
BoRevision AB

Simon Sundström
Internrevisor








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Landsort_2_Kärrtorp.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-21 11:03:00

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA-CHRISTINA LILJEKVIST (19451223XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-16 19:02:13
 John Erik Simon Sundström (19830818XXXX) Föreningsrevisor	2024-04-19 13:26:03
 JESPER EMBRING (19690715XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-16 18:52:32
 LARS ERNHOLM (19580527XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-16 20:13:09
 Ola Mats Erik Trané (19610220XXXX) Revisor	2024-04-21 11:03:00
 VICTOR LANDERGÅRD (19880905XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 08:05:23
 ULF GEORG JOHANSSON (19600219XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-16 19:48:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Landsort_2_Kärrtorp.pdf (424159 byte)

5B14FA4EF97FF56A124B9B6827D12834ED23EE6D48AF7E26EAD1F3E442953AB8E7213B384E3BB048CA57
9C301790889B930AC3F6EEE85F459D50A99310055A81

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Landsort 2 Kärrtorp för räkenskapsåret 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Landsort 2 Kärrtorp för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Simon Sundström
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-21 11:04:45

Dokumentet är undertecknat av:



Ola Mats Erik Trané (19610220XXXX) Revisor

2024-04-21 11:04:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (106040 byte)

CACE9A59CF37B212BC69935E9CB8B4ABC251703D2D1F05737359F031AA0C67C3AE5494E8E747726BFE52
26747CE503FF098B30B55A122A16E26CE09395E906AF

<https://esign.summera.support/verify>