

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Landsort 2 Kärrtorp**

769616-1384

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Landsort 2 Kärrtorp, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 20 lägenheter är hyresrätter med en yta av 1208 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

- 2022 OVK
- 2022 Uppdatering av värmecentraler
- 2024- Fasadenovering Vikstensvägen 1-27

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar.

### Servitut

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

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift med 1 459 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 163 572 000 kr, varav byggnadsvärdet är 89 730 000 kr och markvärdet 73 842 000 kr. Värdeår är 1950.

### Förvaltning

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

### Leverantör

Fastum AB  
Driftia AB  
Fastum AB  
Ellevio  
Figo Fastighetsservice AB  
Dypa AB  
Stockholm Vatten AB och Circla Recycling AB  
Bredband2  
Com Hem AB

### 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 781 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 4 maj 2021 haft följande sammansättning:

Andersson Daniel	Ordförande
Bergmark Anna	Ledamot
Elfstrand Oscar	Ledamot
Embring Jesper	Ledamot
Ernholm Lars	Ledamot
Johansson Ulf	Ledamot
Sand Jens	Ledamot
Larsson Henrik	Suppleant

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

Patricia Hamberg	Ordinarie
Ingrid Svenkvist	Suppleant

### Valberedning

Patricia Hamberg	Sammankallande
------------------	----------------

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Takomläggning Kärrtorpsvägen 34

Ny hyresgäst på Kärrtorpsvägen 34 - 99 Sushi & Ramen

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 217 (212) medlemmar. Under året har 16 (18) överlåtelse genomförts till ett genomsnittspris av 63 812 (56 239) kr /kvm. Vid årsskiftet var 20 lägenheter hyresrätter och 149 bostadsrätter.

8 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	8 951	8 899	8 693	8 614	8 538
Resultat efter finansiella poster	-4 762	-4 136	-7 710	-7 830	-3 253
Avskrivningar	-6 361	-6 361	-7 403	-7 403	-2 085
Resultat exkl avskrivningar	1 599	2 225	-307	-428	-1 167
Soliditet (%)	57,65	57,64	57,69	60,52	60,70
Skuldränta (%)	1,17	1,90	1,95	2,69	3,28
Årsavgifter kr per kvm	781	781	746	746	746

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Skuldränta

Räntekostnaden för fastighetslånen + resultat av swapavtalen dividerat med låneskulden.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	128 506 185	40 411 603	1 614 057	-50 708 345	-4 135 510	<b>115 687 990</b>
Disposition av föregående års resultat:		3 568 110	795 875	-4 931 385	4 135 510	<b>3 568 110</b>
Medlemsinsats	1 504 239					<b>1 504 239</b>
Årets resultat					-4 761 850	<b>-4 761 850</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>130 010 424</b>	<b>43 979 713</b>	<b>2 409 932</b>	<b>-55 639 730</b>	<b>-4 761 850</b>	<b>115 998 489</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-55 639 730
årets förlust	-4 761 850
	<b>-60 401 580</b>

behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	990 000
ianspråk tas ur fond	-302 009
i ny räkning överföres	-61 089 571
	<b>-60 401 580</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 951 099	8 899 023
Övriga rörelseintäkter	3	50 476	96 687
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 001 575</b>	<b>8 995 710</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	-5 444 249	-4 071 435
Övriga externa kostnader	6	-708 569	-837 561
Personalkostnader	7	-250 635	-247 326
Avskrivningar		-6 361 000	-6 361 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 764 453</b>	<b>-11 517 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 762 878</b>	<b>-2 521 612</b>
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		719	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-999 691	-1 614 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-998 972</b>	<b>-1 613 898</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 761 850</b>	<b>-4 135 510</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 761 850</b>	<b>-4 135 510</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	194 983 209	195 566 738
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>194 983 209</b>	<b>195 566 738</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	42 000	42 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>195 025 209</b>	<b>195 608 738</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 779 942	4 006 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	406 891	356 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 186 833</b>	<b>4 363 457</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 008 403	740 117
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 008 403</b>	<b>740 117</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 195 236</b>	<b>5 103 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>201 220 445</b>	<b>200 712 312</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 010 424	128 506 185
Upplåtelseavgifter		43 979 713	40 411 603
Fond för yttre underhåll		2 409 932	1 614 057
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>176 400 069</b>	<b>170 531 845</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-55 639 730	-50 708 345
Årets resultat		-4 761 850	-4 135 510
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-60 401 580</b>	<b>-54 843 855</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>115 998 489</b>	<b>115 687 990</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	54 000 000	54 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 000 000</b>	<b>54 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	27 850 181	29 100 181
Depositionsavgifter och förskott från kund		69 500	69 500
Leverantörsskulder		1 131 898	133 901
Skatteskulder		556 624	542 848
Övriga skulder		53 158	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 560 595	1 177 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 221 956</b>	<b>31 024 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>201 220 445</b>	<b>200 712 312</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 761 850	-4 135 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 361 000	6 531 320
Förändring skatteskuld/fordran		6 470	11 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 605 620</b>	<b>2 407 202</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 735	-25 765
Förändring av leverantörsskulder		997 997	-272 975
Förändring av kortfristiga skulder		-814 139	26 472 948
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 744 743</b>	<b>28 581 410</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 777 471	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 777 471</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		5 072 349	0
Förändring av långfristiga skulder		0	-29 100 181
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 072 349</b>	<b>-29 100 181</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 039 621</b>	<b>-518 771</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 448 935	4 967 706
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 488 556</b>	<b>4 448 935</b>

## 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	69 år
Stomkomplettering/innevägg	50 år	49 år
Värme sanitet	50 år	38 år
Fasad inkluderar fönster	52 år	49 år
Yttertak	40 år	9 år
El	40 år	19 år
Ventilation	25 år	4 år
Hissar	20 år	14 år
Yttertak Kärrtorpsvägen 34	40 år	40 år
Restpost	20 år	19 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	6 778 163	6 695 592
Hysesintäkter, bostäder	1 284 354	1 329 078
Hyror lokaler	529 492	527 778
P-plats och garage	167 910	161 700
Kabel-TV och bredband	191 180	184 875
	<b>8 951 099</b>	<b>8 899 023</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Andrahandsuthyrning	35 570	23 378
Övrigt	14 906	73 308
	<b>50 476</b>	<b>96 686</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	180 704	180 705
Trädgårdsskötsel	36 831	0
Kostnader i samband med städdagar	47 654	7 782
Städkostnader	202 768	270 225
Snöröjning/sandning	225 186	175 845
Serviceavtal	0	8 125
Hisskostnader	13 694	13 793
Besiktningkostnader	34 275	0
Reparationer	1 030 077	350 770
Hissreparationer	35 791	19 498
Sotning	20 000	0
Fastighetsel	947 814	600 854
Uppvärmning	646 222	545 073
Vatten och avlopp	267 898	249 151
Avfallshantering	151 289	170 857
Försäkringskostnader	59 478	68 869
Tomträttsavgäld	1 000 750	885 525
Kabel-tv	47 679	47 525
Bredband	188 826	205 992
Förbrukningsinventarier	4 260	0
Förbrukningsmaterial	1 044	9 963
	<b>5 142 240</b>	<b>3 810 552</b>

### Not 5 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Tak	0	194 125
Hyreslägenhet	0	66 757
Brandskydd	9 625	0
Målning och underhåll i källaren	292 384	0
	<b>302 009</b>	<b>260 882</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	35 720	35 720
Fastighetsavgift	245 112	240 072
Hemsida	11 104	13 138
Porto	13 865	11 093
Kontorsmaterial	260	0
Föreningsgemensamma kostnader	18 940	16 988
Revisionsarvode	21 875	29 000
Ekonomisk förvaltning	192 468	190 101
Bankkostnader	4 550	4 250
Konsultarvoden	71 984	6 688
Juridisk konsultation	37 500	219 451
Underhållsplan	12 500	11 875
Medlems-/föreningsavgifter	5 034	5 184
Hyra leasing av maskiner	13 000	0
Övriga poster	24 657	54 001
	<b>708 569</b>	<b>837 561</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	190 400	189 198
Sociala avgifter	60 235	58 128
	<b>250 635</b>	<b>247 326</b>

### Not 8 Finansiella poster

	2021	2020
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	719	158
Räntekostnader för fastighetslån	-945 283	-950 803
Räntekostnader för räntederivat	-53 390	-663 254
Övriga finansiella kostnader	-1 018	0
	<b>-998 972</b>	<b>-1 613 899</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 426 164	230 426 164
Nytt tak	5 777 471	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>236 203 635</b>	<b>230 426 164</b>
Ingående avskrivningar	-34 859 426	-28 498 426
Årets avskrivningar	-6 361 000	-6 361 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 220 426</b>	<b>-34 859 426</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 983 209</b>	<b>195 566 738</b>
Taxeringsvärden byggnader	89 730 000	89 730 000
Taxeringsvärden mark	73 842 000	73 842 000
	<b>163 572 000</b>	<b>163 572 000</b>

### Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	42 000	42 000
	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>

28 st aktier à 1 500 kr.

### Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	299 790	292 484
Avräkningskonto förvaltare	1 480 152	3 708 818
Fordran från leverantör	0	5 586
	<b>1 779 942</b>	<b>4 006 888</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	56 514	54 340
Tomträttsavgäld	271 750	243 000
Kabel-TV	12 242	11 917
Förvaltningsarvode	49 219	47 312
Bredband	17 166	0
	<b>406 891</b>	<b>356 569</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,3	2024-03-20	36 000 000	36 000 000
Nordea	0,362	2022-02-08	27 850 181	29 100 181
Nordea	0,806	2023-06-21	18 000 000	18 000 000
Ränteswap 92809/72957			0	-18 000 000
			0	18 000 000
			<b>81 850 181</b>	<b>83 100 181</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-27 850 181	-29 100 181

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: 27 850 181 kr

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	26 056	40 357
Styrelsearvoden	103 842	94 599
Sociala avgifter	32 668	29 064
Revision	21 500	26 000
Fastighetsel	205 465	77 348
Fjärrvärme	109 164	71 505
Underhåll	12 084	0
Vatten och avlopp	56 927	53 106
Snöröjning	49 425	8 617
Reparationer	125 166	3 562
Städning	0	24 600
Förutbetalda avgifter och hyror	786 536	721 198
Avfall	31 762	26 686
Övrigt	0	1 250
	<b>1 560 595</b>	<b>1 177 892</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	89 072 041	89 072 041
	<b>89 072 041</b>	<b>89 072 041</b>

Stockholm den / 2022

Daniel Andersson  
Ordförande

Anna Bergmark

Oscar Elfstrand

Jesper Embring

Ulf Johansson

Lars Erholm

Jens Sand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané  
Revisor  
BoRevision AB

Patricia Hamberg  
Internrevisor












# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Landsort\_2\_Kärrtorp.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-19 14:12:13

Dokumentet är undertecknat av:

 LARS ERNHOLM (19580527XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-11 08:55:32
 ANNA BERGMARK (19870311XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-17 16:42:48
 Ola Mats Erik Trané (19610220XXXX) Revisor	2022-04-19 14:12:13
 JESPER EMBRING (19690715XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-11 07:36:14
 OSCAR ELFSTRAND (19810609XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-11 07:30:38
 DANIEL ANDERSSON (19840427XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-11 08:18:58
 JENS SAND (19841005XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-14 16:43:50
 ULF JOHANSSON (19600219XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-12 07:42:46
 PATRICIA HAMBERG (19830916XXXX) Intern revisor	2022-04-19 09:47:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Landsort\_2\_Kärrtorp.pdf (215920 byte)

0DD4B475289CC0D49B0962071B1290CFBE97087833A1F4BDED20ECFB29BAF685427D06D2665FA4433584  
DBF07DFF9AEF3724A629F97F6446B6EC0B5477B3A822

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Landsort 2 Kärrtorp för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 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.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Patricia Hamberg  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

**Filnamn: Revisionsberättelse.pdf**

Kvittensen skapad: 2022-04-19 14:16:08

Dokumentet är undertecknat av:

---

 Ola Mats Erik Trané (19610220XXXX) Revisor

2022-04-19 14:16:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (106708 byte)

0F4B63B2090100A4DA845BC3BBDEBD1076A62671D4C88A1340BA0C6A31A76F47C84DD4DB448AB441151D  
5171FD41900284ABD7552EE9DF3E33C26A711F9E5916

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

