

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

769616-1384

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Landsort 2 Kärrtorp, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 22 lägenheter är hyresrätter med en yta av 1307 kvm

Den totala bostadsarean är 9 945 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 även 11 lokaler med en sammanlagd yta på 430 kvm, samt 10 garage och 10 p-platser. Föreningen hyr dessutom ut plats för fyra basstationer.

### Underhåll

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

#### Utfört underhåll

- 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
- 2009- Det gamla sopnedkast-systemet stängs och ersätts med sopskåp som finns utplacerade på Vikstensvägen 1-27 samt vid gaveln på Kärrtorpsvägen 34
- 2014- Hissar i höghuset renoveras. Hisskorgarna byts ut och dörrarna målas. Gångvägen till tunnelbanan asfalteras och belysning kopplas på. Kodlås installeras i alla portar på Vikstensvägen och Kärrtorpsvägen
- 2015- Hela taket på Vikstensvägen läggs om
- 2016- Fönstren 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
- 2019-20- Renovering av fasad och balkonger Kärrtorpsvägen 34. Start insamling av matavfall  
Lansering av ny hemsida

#### Planerat underhåll

- 2021 Takomläggning Kärrtorpsvägen 34
- 2021 Målning och renovering källare
- 2022 OVK
- 2022 Utomhusmiljö
- 2024- Fasaden renovering 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 1 429 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetskatt 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.

| <u>Förvaltning</u>    | <u>Leverantör</u>                           |
|-----------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning | Fastum AB                                   |
| Teknisk förvaltning   | Driftia AB                                  |
| Underhållsplan        | Fastum AB                                   |
| El                    | Fortum Markets                              |
| Värme                 | Stockholm Exergi AB                         |
| Städning              | Olsson städ & Konsult AB                    |
| Snöröjning            | Dypa AB                                     |
| Sophämtning           | Stockholm Vatten AB och Circla Recycling AB |
| Bredband              | A3 AB                                       |
| Kabel-TV              | 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 framtagna 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.

#### Räntederivat

Föreningen har avtal om räntederivat IRS. Det nominella värdet uppgår till 18 000 000 kr.

| <u>SWAP nr</u> | <u>Nominellt värde</u> | <u>Kostnadsränta</u> | <u>Intäktsränta</u> | <u>Startdatum</u> | <u>Förfalldatum</u> |
|----------------|------------------------|----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 1572957        | 18 000 000             | 3,76%                | 0,167%              | 2013-02-07        | 2021-03-29          |

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2020 haft följande sammansättning:

|                  |                                      |
|------------------|--------------------------------------|
| Andersson Daniel | Ordförande                           |
| Elfstrand Oscar  | Ledamot                              |
| Embring Jesper   | Ledamot                              |
| Ernholm Lars     | Ledamot                              |
| Johansson Ulf    | Ledamot                              |
| Helleday Miriam  | Ledamot                              |
| Lexe Christer    | Ledamot Har avgått på egen begäran   |
| Svenkvist Ingrid | Ledamot                              |
| Larsson Henrik   | Suppleant                            |
| Medin Annelie    | Suppleant Har avgått på egen begäran |

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna försäkringar.

#### Revisor

Borevision AB, med Ola Trané som huvudansvarig

#### Internrevisorer

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Patricia Hamberg | Ordinarie |
| Lisa Hedenkvist  | Suppleant |

#### Valberedning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Patricia Hamberg  | Sammanställande |
| Johanna Lundström |                 |

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Projektering för omläggning av tak Kärrtorpsvägen 34

Upphandling av städfirma (avtalsstart 2021)

Föreningen har fr.o.m 2020-04-01 höjt avgiften med 3% samt bredbandsavgiften från 95 till 110 kr.

Föreningen har inte drabbats av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 212 (209) medlemmar. Under året har 18 (17) överlåtelser genomförts till ett genomsnittspris av 56 239 (51 268) kr /kvm. Vid årsskiftet var 22 lägenheter hyresrätter och 147 bostadsrätter. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 8 899       | 8 693       | 8 614       | 8 538       | 8 544       |
| Resultat efter finansiella poster | -4 136      | -7 710      | -7 830      | -3 253      | -7 816      |
| Avskrivningar                     | -6 361      | -7 403      | -7 403      | -2 085      | -2 089      |
| Resultat exkl avskrivningar       | 2 225       | -307        | -428        | -1 167      | -5 728      |
| Soliditet (%)                     | 57,64       | 57,69       | 60,52       | 60,70       | 60,22       |
| Skuldränta (%)                    | 1,90        | 1,95        | 2,69        | 3,28        | 3,36        |
| Årsavgifter kr per kvm            | 781         | 746         | 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**

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 128 506 185          | 40 411 603            | 686 132                        | -42 070 450            | -7 709 969        | <b>119 823 501</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 927 925                        | -8 637 894             | 7 709 969         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | -4 135 510        | <b>-4 135 510</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>128 506 185</b>   | <b>40 411 603</b>     | <b>1 614 057</b>               | <b>-50 708 344</b>     | <b>-4 135 510</b> | <b>115 687 991</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -50 708 345        |
| årets förlust    | -4 135 510         |
|                  | <b>-54 843 855</b> |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| behandlas så att           |                    |
| till yttre fonden avsättes | 990 000            |
| ianspråk tas ur fond       | -194 125           |
| i ny räkning överföres     | -55 639 730        |
|                            | <b>-54 843 855</b> |

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

| <b>Resulträkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2020-01-01</b>  | <b>2019-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2020-12-31</b> | <b>-2019-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 8 899 023          | 8 693 222          |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3          | 96 687             | 111 546            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>8 995 710</b>   | <b>8 804 768</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                  | 4, 5       | -4 071 435         | -6 492 145         |
| Övriga externa kostnader                         | 6          | -837 561           | -669 660           |
| Personalkostnader                                | 7          | -247 326           | -232 998           |
| Avskrivningar                                    |            | -6 361 000         | -7 402 954         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-11 517 322</b> | <b>-14 797 757</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>-2 521 612</b>  | <b>-5 992 989</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8          | 158                | 169                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -1 614 056         | -1 717 149         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-1 613 898</b>  | <b>-1 716 980</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-4 135 510</b>  | <b>-7 709 969</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-4 135 510</b>  | <b>-7 709 969</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | 1          |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 9          | 195 566 738        | 202 098 058        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>195 566 738</b> | <b>202 098 058</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>195 608 738</b> | <b>202 140 058</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              | 11         | 4 006 888          | 4 495 396          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12         | 356 569            | 336 390            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>4 363 457</b>   | <b>4 831 786</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 740 117            | 740 810            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>740 117</b>     | <b>740 810</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>5 103 574</b>   | <b>5 572 596</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>200 712 312</b> | <b>207 712 654</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | 1          |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 128 506 185        | 128 506 185        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 40 411 603         | 40 411 603         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 614 057          | 686 132            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>170 531 845</b> | <b>169 603 920</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -50 708 345        | -42 070 451        |
| Årets resultat                               |            | -4 135 510         | -7 709 969         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-54 843 855</b> | <b>-49 780 420</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>115 687 990</b> | <b>119 823 500</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 54 000 000         | 83 100 181         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>54 000 000</b>  | <b>83 100 181</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 29 100 181         | 0                  |
| Depositionsavgifter och förskott från kund   |            | 69 500             | 69 500             |
| Leverantörsskulder                           |            | 133 901            | 406 876            |
| Skatteskulder                                |            | 542 848            | 507 472            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 1 177 892          | 3 805 125          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>31 024 322</b>  | <b>4 788 973</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>200 712 312</b> | <b>207 712 654</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | Not<br>1 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |          | -4 135 510                | -7 709 969                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 6 531 320                 | 7 402 954                 |
| Förändring skatteskuld/fordran  |          | 11 392                    | 3 192                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>2 407 202</b>          | <b>-303 823</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |          | -25 765                   | -14 576                   |
| Förändring av leverantörsskulder  |          | -272 975                  | -433 457                  |
| Förändring av kortfristiga skulder  |          | 26 472 948                | 2 568 078                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>28 581 410</b>         | <b>1 816 222</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |          |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |          | 0                         | -18 278 422               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |          | <b>0</b>                  | <b>-18 278 422</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |          |                           |                           |
| Förändring insatskapital  |          | 0                         | 6 825 100                 |
| Förändring av långfristiga skulder  |          | -29 100 181               | 7 000 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-29 100 181</b>        | <b>13 825 100</b>         |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |          | <b>-518 771</b>           | <b>-2 637 100</b>         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |          | 4 967 706                 | 7 604 806                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |          | <b>4 448 935</b>          | <b>4 967 706</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          | 70 år                |
| Stomkomplettering/inneväggar | 50 år           | 50 år                |
| Värme sanitet                | 50 år           | 39 år                |
| Fasad inkluderar fönster     | 52 år           | 50 år                |
| Yttertak                     | 40 år           | 10 år                |
| El                           | 40 år           | 20 år                |
| Ventilation                  | 25 år           | 5 år                 |
| Hissar                       | 20 år           | 15 år                |
| Restpost                     | 20 år           | 20 år                |

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2020             | 2019             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter             | 6 695 592        | 6 487 505        |
| Hysesintäkter, bostäder | 1 329 078        | 1 362 972        |
| Hyror lokaler           | 527 778          | 520 913          |
| P-plats och garage      | 161 700          | 157 564          |
| Kabel-TV och bredband   | 184 875          | 164 268          |
|                         | <b>8 899 023</b> | <b>8 693 222</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2020          | 2019           |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Andrahandsuthyrning            | 23 378        | 4 548          |
| Återbetalning containerkostnad | 0             | 92 150         |
| Övrigt                         | 73 308        | 14 848         |
|                                | <b>96 686</b> | <b>111 546</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                   | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel                  | 180 705          | 177 976          |
| Kostnader i samband med städdagar | 7 782            | 0                |
| Städkostnader                     | 270 225          | 277 796          |
| Snöröjning/sandning               | 175 845          | 219 754          |
| Serviceavtal                      | 8 125            | 8 125            |
| Hisskostnader                     | 13 793           | 7 080            |
| Reparationer                      | 350 770          | 2 850 748        |
| Hissreparationer                  | 19 498           | 91 831           |
| Fastighetsel                      | 600 854          | 740 422          |
| Uppvärmning                       | 545 073          | 618 990          |
| Vatten och avlopp                 | 249 151          | 249 348          |
| Avfallshantering                  | 170 857          | 160 986          |
| Försäkringskostnader              | 68 869           | 133 227          |
| Tomträttsavgäld                   | 885 525          | 623 750          |
| Hyra lokal                        | 0                | 3 000            |
| Kabel-tv                          | 47 525           | 46 780           |
| Bredband                          | 205 992          | 216 275          |
| Förbrukningsmaterial              | 9 963            | 1 542            |
|                                   | <b>3 810 552</b> | <b>6 427 630</b> |

### Not 5 Periodiskt underhåll

|               | 2020           | 2019          |
|---------------|----------------|---------------|
| El            | 0              | 64 515        |
| Tak           | 194 125        | 0             |
| Hyreslägenhet | 66 757         | 0             |
|               | <b>260 882</b> | <b>64 515</b> |

### Not 6 Övriga externa kostnader

|                               | 2020           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 35 720         | 25 760         |
| Fastighetsavgift              | 240 072        | 231 336        |
| Hemsida                       | 13 138         | 13 556         |
| Porto                         | 11 093         | 14 177         |
| Kontorsmaterial               | 0              | 3 880          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 16 988         | 0              |
| Revisionsarvode               | 29 000         | 25 000         |
| Ekonomisk förvaltning         | 190 101        | 199 319        |
| Bankkostnader                 | 4 250          | 4 694          |
| Konsultarvoden                | 6 688          | 51 963         |
| Juridisk konsultation         | 219 451        | 10 456         |
| Underhållsplan                | 11 875         | 11 625         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 5 184          | 5 142          |
| Energideklaration             | 0              | 20 000         |
| Övriga poster                 | 54 001         | 52 753         |
|                               | <b>837 561</b> | <b>669 661</b> |

### Not 7 Personalkostnader

|                  | 2020           | 2019           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 189 198        | 179 993        |
| Sociala avgifter | 58 128         | 53 005         |
|                  | <b>247 326</b> | <b>232 998</b> |

### Not 8 Finansiella poster

|  | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| Ränteintäkter från omsättningstillgångar | 158               | 169               |
| Räntekostnader för fastighetslån         | -950 803          | -820 883          |
| Räntekostnader för räntederivat          | -663 254          | -896 266          |
|  | <b>-1 613 899</b> | <b>-1 716 980</b> |

### Not 9 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 230 426 164        | 211 365 918        |
| Inköp   | 0                  | 19 060 246         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>230 426 164</b> | <b>230 426 164</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -28 498 426        | -21 095 472        |
| Årets avskrivningar                             | -6 361 000         | -7 402 954         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-34 859 426</b> | <b>-28 498 426</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>195 566 738</b> | <b>201 927 738</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

|                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 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

|                            | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 292 484          | 268 500          |
| Avräkningskonto förvaltare | 3 708 818        | 4 226 896        |
| Fordran från leverantör    | 5 586            | 0                |
|                            | <b>4 006 888</b> | <b>4 495 396</b> |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                    | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Försäkring         | 54 340         | 63 929         |
| Tomträttsavgäld    | 243 000        | 214 175        |
| Kabel-TV           | 11 917         | 11 880         |
| Förvaltningsarvode | 47 312         | 46 406         |
|                    | <b>356 569</b> | <b>336 390</b> |

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Ränta % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|--------------------------------------|---------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nordea                               | 1,3     | 2024-03-20             | 36 000 000            | 36 000 000            |
| Nordea                               | 0,65    | 2021-02-08             | 29 100 181            | 22 100 181            |
| Nordea                               | 0,806   | 2023-06-21             | 18 000 000            | 18 000 000            |
| Nordea                               |         |                        | 0                     | 7 000 000             |
| Ränteswap                            |         |                        | -18 000 000           | -18 000 000           |
| 92809/72957                          | 3,76    | 2021-03-29             | 18 000 000            | 18 000 000            |
|                                      |         |                        | <b>83 100 181</b>     | <b>83 100 181</b>     |
| Kortfristig del av långfristig skuld |         |                        | -29 100 181           | 0                     |

Förutom traditionella räntebindningar har föreningen även räntebindningar genom räntederivat (18 Mkr) där ränta är bunden via ränteswappar till år 2021. Marknadsvärde räntederivat per den 2020-12-31 uppgår till -175 858 kr.

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: 29 100 181 kr

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Räntekostnader    | 40 357     | 46 313     |
| Styrelsearvoden   | 94 599     | 0          |
| Sociala avgifter  | 29 064     | 0          |
| Revision          | 26 000     | 23 500     |
| Fastighetsel      | 77 348     | 74 504     |
| Fjärrvärme        | 71 505     | 74 549     |
| Underhåll         | 0          | 2 783 738  |
| Vatten och avlopp | 53 106     | 50 521     |
| Snöröjning        | 8 617      | 0          |
| Reparationer      | 3 562      | 3 739      |
| Städning          | 24 600     | 0          |

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda avgifter och hyror | 721 198          | 718 762          |
| Avfall                          | 26 686           | 29 499           |
| Övrigt                          | 1 250            | 0                |
|                                 | <b>1 177 892</b> | <b>3 805 125</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 89 072 041        | 89 072 041        |
|                        | <b>89 072 041</b> | <b>89 072 041</b> |

Stockholm den / 2021

Daniel Andersson  
Ordförande

Miriam Helleday

Oscar Elfstrand

Ingrid Svenkvist

Jesper Embring

Ulf Johansson

Lars Ernholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané  
Revisor  
BoRevision AB

Patricia Hamberg  
Internrevisor












# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Landsort\_2\_Kärrtorp.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-15 13:08:48

Dokumentet är undertecknat av:

|   |                     |
|---|---------------------|
|  LARS ERNHOLM (19580527XXXX) Styrelsemedlem             | 2021-04-08 18:34:36 |
|  ULF JOHANSSON (19600219XXXX) Styrelsemedlem            | 2021-04-09 09:05:13 |
|  Miriam Elisabet Helleday (19670323XXXX) Styrelsemedlem | 2021-04-09 08:26:49 |
|  DANIEL ANDERSSON (19840427XXXX) Styrelsemedlem         | 2021-04-13 11:47:59 |
|  OSCAR ELFSTRAND (19810609XXXX) Styrelsemedlem          | 2021-04-13 12:00:53 |
|  Ola Mats Erik Trané (19610220XXXX) Revisor             | 2021-04-15 13:08:48 |
|  Ingrid Svenkvist (19790910XXXX) Styrelsemedlem         | 2021-04-13 12:53:53 |
|  JESPER EMBRING (19690715XXXX) Styrelsemedlem           | 2021-04-13 11:52:51 |
|  PATRICIA HAMBERG (19830916XXXX) Intern revisor         | 2021-04-13 11:52:38 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Landsort\_2\_Kärrtorp.pdf (223360 byte)

54F06F1D59578AD036F32FB3542DDD1353F616E67FC2E799E9F58C58079EB3B82EC043DE91CBA84233EF  
5663B271392682285C472C5C877CBEB58F9DD0BCE83E

<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 Bostadsrättsföreningen Landsort 2 Kärrtorp för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisors sed 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.

### Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-04 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.



# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-15 13:10:59

Dokumentet är undertecknat av:

---

 Ola Mats Erik Trané (19610220XXXX) Revisor

2021-04-15 13:10:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (109674 byte)

B662BF627476E58111C5B387AD53FAF137D092064DFFD7240EB609AB3DD938D62CAB20D493FD84DB8040  
F3D1BD0063C18F9F66DFCFE1C4F534BEADC268CCE2BC

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

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

