

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Landsort 2 Kärrtorp

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 2024. 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 17 lägenheter är hyresrätter med en yta av 1026 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 omträdning 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. Dragnig 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 Trygg Hansa.

Servitut

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift med 1630 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetskatt 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 1037 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 6 maj 2024 haft följande sammansättning:

Embring Jesper	Ordförande
Landergård Victor	Ledamot
Johansson Ulf	Ledamot
Ernholm Lars	Ledamot
Liljekvist Anna-Christina	Ledamot
Skans Mächs Erik	Ledamot
Hansson Ulrika	Ledamot
Svensson Axel	Suppleanter
Sylva Carina	Suppleanter

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 Trygg Hansa.

Revisor

Borevision AB, med Ola Trané som huvudansvarig

Internrevisorer

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

Valberedning

Martin Johansson Sjövall
Linnea Björnstad
Kim Vinberg Kavalin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under året:

Föreningen har under 2024 injusterat hela värmesystemet, bytt ekonomiskförvaltare, bytt fastighetsskötare och börjat uppgradera säkerheten med ståldörrar på strategiska och utsatta platser. Vi har även upphandlat ny entreprenör för städning och vinterunderhåll samt börjat se över avfallshantering generellt. Allt för att hålla nere kostnaderna för den löpande driften.

Föreningen har även sålt en hyresrätt.

Föreningen har även gjort en större amortering i januari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 216 (214) medlemmar. Under året har 12 (17) överlåtelser genomförts till ett genomsnittspris av 62 518 (62 434) kr /kvm. Vid årsskiftet var 17 lägenheter hyresrätter och 152 bostadsrätter.

6 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 037	851	767	762	753
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 990	7 568	7 568	7 891	8 012
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 099	8 827	8 827	9 203	9 344
Sparande per kvm (kr/kvm)	222	215	221	183	240
Räntekänslighet (%)	7,81	10,37	11,51	12,08	12,41
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	201	213	180	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,21	74,99	75,52	75,30	74,43

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

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgift	yttre underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	130 993 344	46 711 793	3 470 295	-66 290 021	-7 373 468	107 511 943
Disposition av föregående års resultat:			-2 112 114	-5 261 354	7 373 468	0
Medlemsinsats	1 820 932	3 609 068				5 430 000
Årets resultat					-5 379 844	-5 379 844
Belopp vid årets utgång	132 814 276	50 320 861	1 358 181	-71 551 375	-5 379 844	107 562 099

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-71 551 376
årets förlust	-5 379 844
	-76 931 220
behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	990 000
ianspråk tas ur fond	-1 181 607
i ny räkning överföres	-76 739 613
	-76 931 220

Upplysning om förlust

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

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 557 319	9 734 044
Övriga rörelseintäkter	3	17 237	360 030
Summa rörelseintäkter		11 574 556	10 094 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-6 490 821	-7 951 186
Övriga externa kostnader	6	-795 446	-766 188
Personalkostnader	7	-300 882	-281 014
Avskrivningar		-6 505 434	-6 505 437
Summa rörelsekostnader		-14 092 583	-15 503 825
Rörelseresultat		-2 518 027	-5 409 751
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 759	16 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 883 576	-1 979 951
Summa finansiella poster		-2 861 817	-1 963 717
Resultat efter finansiella poster		-5 379 844	-7 373 468
Årets resultat		-5 379 844	-7 373 468

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

9

175 466 901

181 972 335

Summa materiella anläggningstillgångar

175 466 901

181 972 335

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10

0

42 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

0

42 000

Summa anläggningstillgångar

175 466 901

182 014 335

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 215

0

Övriga fordringar

11

3 003 370

1 800 865

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

508 854

507 218

Summa kortfristiga fordringar

3 521 439

2 308 083

Kassa och bank

Kassa och bank

3 483 592

4 472 129

Summa kassa och bank

3 483 592

4 472 129

Summa omsättningstillgångar

7 005 031

6 780 212

SUMMA TILLGÅNGAR

182 471 932

188 794 547

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		132 814 276	130 993 344
Upplåtelseavgifter		50 320 861	46 711 793
Fond för yttre underhåll		1 358 182	3 470 296
Summa bundet eget kapital		184 493 319	181 175 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-71 551 376	-66 290 022
Årets resultat		-5 379 844	-7 373 468
Summa fritt eget kapital		-76 931 220	-73 663 490
Summa eget kapital		107 562 099	107 511 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	18 000 000
Summa långfristiga skulder		0	18 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	72 500 000	60 500 000
Depositionsavgifter och förskott från kund		69 500	69 500
Leverantörsskulder		262 196	384 480
Skatteskulder		628 521	601 392
Övriga skulder		67 344	61 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 382 272	1 666 020
Summa kortfristiga skulder		74 909 833	63 282 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 471 932	188 794 547

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-5 379 844	-7 373 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 505 434	6 505 437
Förändring skatteskuld/fordran	151 585	-133 230

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 277 175 -1 001 261

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-9 215	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 023	-56 549
Förändring av leverantörsskulder	-122 284	-7 348
Förändring av kortfristiga skulder	11 722 383	18 437 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 862 036	17 371 874

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital/ Avyttring värdepapper	5 472 000	3 715 000
Förändring av långfristiga skulder	-18 000 000	-18 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 528 000	-14 285 000

Årets kassaflöde

334 036 3 086 874

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 828 322	2 741 448
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 162 358	5 828 322

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	66 år
Stomkomplettering/innevägg	50 år	46 år
Värme sanitet	50 år	35 år
Fasad inkluderar fönster	52 år	46 år
Yttertak	40 år	6 år
El	40 år	16 år
Ventilation	25 år	1 år
Hissar	20 år	11 år
Yttertak Kärrtorpsvägen 34	40 år	37 år
Restpost	20 år	16 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	9 284 359	7 569 718
Hysesintäkter, bostäder	1 209 110	1 196 969
Hyror lokaler	589 155	576 544
P-plats och garage	188 120	175 772
Kabel-TV och bredband	275 927	209 750
El till laddstolpar	10 648	5 292
	11 557 319	9 734 045

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrning	12 757	11 812
Bidrag	0	346 717
Övrigt	4 480	1 501
	17 237	360 030

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	220 160	190 497
Trädgårdsskötsel	55 135	51 000
Kostnader i samband med städdagar	949	22 755
Städkostnader	174 504	199 046
Snöröjning/sandning	199 364	164 239
Serviceavtal	26 875	0
Hisskostnader	10 750	8 149
Besiktningsskostnader	0	7 744
Reparationer	273 097	271 709
Hissreparationer	38 850	56 088
Fastighetsel	872 787	888 325
Uppvärmning	885 932	833 794
Vatten och avlopp	447 937	358 382
Avfallshantering	310 270	219 269
Försäkringskostnader	70 520	73 880
Tomträttsavgäld	1 317 000	1 230 750
Kabel-tv	57 764	54 244
Bredband	208 341	205 992
Systematiskt brandskydd	79 044	0
Förbrukningsinventarier	40 900	0
Förbrukningsmaterial	19 035	13 209
	5 309 214	4 849 072

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Målning och underhåll i hyreslägenheter	0	304 072
Tvättstugan	0	21 360
Ståldörrar	192 907	0
Fjärrvärmereglering	988 700	2 280 607
Ventilation	0	14 623
El	0	370 702
Hissar	0	110 750
	1 181 607	3 102 114

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	46 440	38 070
Fastighetsavgift	275 470	268 541
Hemsida	12 790	11 994
Porto	12 373	12 219
Kontorsmaterial	300	3 915
Föreningsgemensamma kostnader	824	21 565
Revisionsarvode	25 375	23 400
Ekonomisk förvaltning	221 506	214 773
Bankkostnader	4 534	4 160
Konsultarvoden	105 000	78 125
Juridisk konsultation	18 000	20 750
Underhållsplan	13 229	12 875
Medlems-/föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga poster	53 924	50 071
	795 446	766 188

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	229 200	210 000
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter	66 682	66 014
	300 882	281 014

Not 8 Finansiella poster

	2024	2023
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	21 759	16 234
Räntekostnader för fastighetslån	-2 883 576	-1 938 259
Räntekostnader för räntederivat	0	-35 540
Övriga finansiella kostnader	0	-6 152
	-2 861 817	-1 963 717

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 203 635	236 203 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 203 635	236 203 635
Ingående avskrivningar	-54 231 300	-47 725 863
Årets avskrivningar	-6 505 434	-6 505 437
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 736 734	-54 231 300
Utgående redovisat värde	175 466 901	181 972 335
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

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	42 000
	0	42 000

28 st aktier à 1 500 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	320 217	444 673
Avräkningskonto förvaltare	2 029 352	1 356 192
Fordran från leverantör	4 387	0
Avräkningskonto Nabo	649 414	0
	3 003 370	1 800 865

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	84 794	62 811
Tomträttsavgäld	329 250	329 250
Kabel-TV	14 663	14 441
Förvaltningsarvode	0	56 675
Bredband	51 918	17 166
Hemsida	0	26 875
Serviceavtal för undercentral	28 229	
	508 854	507 218

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,014	2025-03-20	36 000 000	36 000 000
Nordea	3,18	2025-02-12	18 500 000	24 500 000
Nordea	4,54	2025-06-18	18 000 000	18 000 000
			72 500 000	78 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-72 500 000	-60 500 000

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: 72 500 000 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	140 576	174 364
Styrelsearvoden	104 994	104 996
Sociala avgifter	36 350	34 780
Revision	28 400	23 400
Fastighetsel	82 424	133 485
Fjärrvärme	97 835	112 150
Vatten och avlopp	95 046	76 155
Snöröjning	0	35 250
Reparationer	42 795	6 063
Systematiskt brandskyddsarbete	60 394	0
Förutbetalda avgifter och hyror	649 414	919 714
Avfall	44 044	43 389
Övrigt	0	2 274
	1 382 272	1 666 020

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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 Ernholm

Erik Skans Mächs

Anna-Christina Liljekvist

Ulrika Hansson

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_2024_BRF_Landsort_2_Kärrtorp.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-26 07:31:03

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA-CHRISTINA LILJEKVIST (19451223XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-21 16:57:35
 Anna Ulrika Hansson (19690419XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-23 13:39:49
 VICTOR LANDERGÅRD (19880905XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-25 14:55:04
 ERIK SKANS MÄCHS (19971113XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-24 16:55:18
 JESPER EMBRING (19690715XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-23 07:43:19
 CARINA SYLVA (19591113XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-21 17:52:28
 Ola Mats Erik Trané (19610220XXXX) Revisor	2025-02-26 07:31:02
 ULF GEORG JOHANSSON (19600219XXXX) Styrelsemedlem	2025-02-24 08:08:59
 John Erik Simon Sundström (19830818XXXX) Extern revisor	2025-02-25 10:04:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Landsort_2_Kärrtorp.pdf (1305585 byte)

EE6234A7883EB1EDE2B0157993DCD4026FA4CBCCC156BE2D14ED9596CF635B981C319E02F12E46907046
C07A9B60DC38FA6F443A4363DBEA9517A30C2EEEDC59

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa 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 2024. 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 2024 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 Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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. 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 2024 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 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB:s 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Simon Sundström
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-02-26 07:34:16

Dokumentet är undertecknat av:



Ola Mats Erik Trané (19610220XXXX) Revisor

2025-02-26 07:34:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (112845 byte)

B610E822FD836708345992A688105CD91C5F1C2A9F6C329B8968B79470F109E1663950D58046BE8CBA31
C459D853AD2D70ADB01CA8F2566E0E0778C89D1BA999

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support