

Styrelsen för Brf Landsort 2 Kärrtorp, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 21 lägenheter är hyresrätter med en yta av 1249 kvm

Den totala bostadsarean är 9 799 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 46 st | 1 rum och kök |
| 5 st  | 1 rum och kök |
| 17 st | 2 rum och kök |
| 85 st | 3 rum och kök |
| 7 st  | 4 rum och kök |
| 8 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 12 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

- 2007- Bostadsrättsföreningen bildas
- 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. Dragnings 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

- 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 1 377 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.

### Förvaltning

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

### Leverantör

Fastum AB  
Driftia AB  
Fastum AB  
Fortum Markets  
Stockholm Exergi AB  
Olsson städ & Konsult AB  
Dypa AB  
Stockholm Vatten AB och Circla Recycling AB  
A3 AB  
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 746 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 för 2019.

#### 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. Ett räntederivat har löpt ut 2019-03-28.

| <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 14 maj 2019 haft följande sammansättning:

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ernholm Lars        | Ledamot                              |
| Helleday Miriam     | Ledamot                              |
| Lewandowski Andreas | Ledamot Har avgått på egen begäran   |
| Lexe Christer       | Ledamot                              |
| Svenkvist Ingrid    | Ledamot                              |
| Andersson Daniel    | Suppleant/Ledamot                    |
| Silva Rodrigo       | 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

#### Intern revisorer

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Ulrika Hansson     | Ordinarie |
| Moa Duvanci Engman | Suppleant |

#### Valberedning

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



*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Renovering av fasad och balkonger Kärrtorpsvägen 34

Lansering av ny hemsida

Föreningen har sålt två hyresrätter

Start insamling för matavfall

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 209 (207) medlemmar. Under året har 17 (13) överlåtelser genomförts till ett genomsnittspris av 51 268 (57 586) kr /kvm. Vid årsskiftet var 21 lägenheter hyresrätter och 148 bostadsrätter. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 8 693       | 8 614       | 8 538       | 8 544       | 8 521       |
| Resultat efter finansiella poster | -7 710      | -7 830      | -3 253      | -7 816      | -4 433      |
| Avskrivningar                     | -7 403      | -7 403      | -2 085      | -2 089      | -2 110      |
| Resultat exkl avskrivningar       | -307        | -428        | -1 167      | -5 728      | -2 323      |
| Soliditet (%)                     | 57,69       | 60,52       | 60,70       | 60,22       | 59,40       |
| Skuldränta (%)                    | 1,95        | 2,69        | 3,28        | 3,36        | 3,78        |
| Årsavgifter kr per kvm            | 746         | 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                    | 126 333 019          | 35 759 669            | 548 000                        | -34 102 774            | -7 829 544        | 120 708 370 |
| Upplåtelse                                    | 2 173 166            | 4 651 934             |                                |                        |                   | 6 825 100   |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 138 132                        | -7 967 676             | 7 829 544         | 0           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | -7 709 969        | -7 709 969  |
| Belopp vid årets<br>utgång                    | 128 506 185          | 40 411 603            | 686 132                        | -42 070 450            | -7 709 969        | 119 823 501 |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -42 070 451        |
| årets förlust    | -7 709 969         |
|                  | <b>-49 780 420</b> |

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                         |                    |
| reservering för fond för yttre underhåll | 990 000            |
| ianspråk tas ur fond                     | -62 075            |
| i ny räkning överföres                   | -50 708 345        |
|                                          | <b>-49 780 420</b> |

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



## Resultaträkning

|                                                  | Not  | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
|                                                  | 1    |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2    | 8 693 222                 | 8 613 853                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3    | 111 546                   | 9 486                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |      | <b>8 804 768</b>          | <b>8 623 339</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |      |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4, 5 | -6 492 145                | -5 979 530                |
| Övriga externa kostnader                         | 6    | -669 660                  | -727 619                  |
| Personalkostnader                                | 7    | -232 998                  | -226 065                  |
| Avskrivningar                                    |      | -7 402 954                | -7 402 954                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |      | <b>-14 797 757</b>        | <b>-14 336 168</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |      | <b>-5 992 989</b>         | <b>-5 712 829</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                        | 8    |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |      | 169                       | 4 181                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |      | -1 717 149                | -2 120 896                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |      | <b>-1 716 980</b>         | <b>-2 116 715</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |      | <b>-7 709 969</b>         | <b>-7 829 544</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>-7 709 969</b>         | <b>-7 829 544</b>         |



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 9 | 202 098 058        | 190 101 219        |
| Pågående nyanläggningar                       |   | 0                  | 1 121 371          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>202 098 058</b> | <b>191 222 590</b> |

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |    |                    |                    |
|------------------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| 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>202 140 058</b> | <b>191 264 590</b> |

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Övriga fordringar                            | 11 | 4 495 396        | 2 293 261        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 336 390          | 311 751          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>4 831 786</b> | <b>2 605 012</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 740 810          | 5 584 221        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>740 810</b>   | <b>5 584 221</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>5 572 596</b> | <b>8 189 233</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

207 712 654

199 453 823

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 128 506 185        | 126 333 019        |
| Upplåtelseavgifter               | 40 411 603         | 35 759 669         |
| Fond för yttre underhåll         | 686 132            | 548 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>169 603 920</b> | <b>162 640 688</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -42 070 451        | -34 102 775        |
| Årets resultat                  | -7 709 969         | -7 829 544         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-49 780 420</b> | <b>-41 932 319</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>119 823 500</b> | <b>120 708 369</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 13 | 83 100 181        | 76 100 181        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>83 100 181</b> | <b>76 100 181</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Depositionsavgifter och förskott från kund   |    | 69 500           | 309 600          |
| Leverantörsskulder                           |    | 406 876          | 840 333          |
| Skatteskulder                                |    | 507 472          | 498 393          |
| Övriga skulder                               | 14 | 0                | 11 178           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 3 805 125        | 985 769          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>4 788 973</b> | <b>2 645 273</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

207 712 654

199 453 823



## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | -7 709 969                | -7 829 544                |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 7 402 954                 | 7 402 954                 |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    |          | 3 192                     | 5 471                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>-303 823</b>           | <b>-421 119</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |          | 0                         | 7 828                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | -14 576                   | -38 162                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | -433 457                  | -272 726                  |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | 2 568 078                 | -424 707                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>1 816 222</b>          | <b>-1 148 886</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |          | -18 278 422               | -1 121 371                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |          | <b>-18 278 422</b>        | <b>-1 121 371</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Förändring insatskapital                                                          |          | 6 825 100                 | 5 850 000                 |
| Förändring av långfristiga skulder                                                |          | 7 000 000                 | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>13 825 100</b>         | <b>5 850 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |          | <b>-2 637 100</b>         | <b>3 579 743</b>          |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                                          |          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |          | 7 604 806                 | 4 025 064                 |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |          | <b>4 967 706</b>          | <b>7 604 807</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 från 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          | 51 år                |
| Stomkomplettering/inneväggar | 50 år           | 31 år                |
| Värme sanitet                | 50 år           | 40 år                |
| Fasad inkluderar fönster     | 52 år           | 51 år                |
| Yttertak                     | 40 år           | 11 år                |
| El                           | 40 år           | 11 år                |
| Ventilation                  | 25 år           | 6 år                 |
| Hissar                       | 20 år           | 11 år                |
| Restpost                     | 20 år           | 11 år                |



**Not 2 Nettoomsättning**

|                         | 2019             | 2018             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter             | 6 487 505        | 6 414 428        |
| Hysesintäkter, bostäder | 1 362 972        | 1 368 725        |
| Hyror lokaler           | 520 913          | 511 673          |
| P-plats och garage      | 157 564          | 155 700          |
| Kabel-TV och bredband   | 164 268          | 163 327          |
|                         | <b>8 693 222</b> | <b>8 613 853</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                | 2019           | 2018         |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| Andrahandsuthyrning            | 4 548          | 0            |
| Återbetalning containerkostnad | 92 150         | 0            |
| Övrigt                         | 14 848         | 9 485        |
|                                | <b>111 546</b> | <b>9 485</b> |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                   | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 177 976          | 208 569          |
| Trädgårdsskötsel                  | 0                | 84 446           |
| Kostnader i samband med städdagar | 0                | 935              |
| Städkostnader                     | 268 027          | 257 739          |
| Hyra av entrémattor               | 9 769            | 15 690           |
| Snöröjning/sandning               | 219 754          | 167 594          |
| Serviceavtal                      | 8 125            | 0                |
| Hisskostnader                     | 7 080            | 3 434            |
| Besiktningsskostnader             | 0                | 1 695            |
| Reparationer                      | 2 850 748        | 1 814 813        |
| Hissreparationer                  | 91 831           | 12 481           |
| Fastighetsel                      | 740 422          | 729 402          |
| Uppvärmning                       | 618 990          | 810 806          |
| Vatten och avlopp                 | 249 348          | 234 768          |
| Avfallshantering                  | 160 986          | 213 251          |
| Försäkringskostnader              | 133 227          | 182 846          |
| Tomträttsavgäld                   | 623 750          | 546 100          |
| Hyra lokal                        | 3 000            | 0                |
| Kabel-tv                          | 46 780           | 45 751           |
| Bredband                          | 216 275          | 209 916          |
| Försäkringsersättningar           | 0                | -21 720          |
| Bevakningskostnader               | 0                | 39 960           |
| Förbrukningsmaterial              | 1 542            | 11 186           |
|                                   | <b>6 427 630</b> | <b>5 569 662</b> |



**Not 5 Periodiskt underhåll**

|        | 2019   | 2018    |
|--------|--------|---------|
| El     | 64 515 | 50 000  |
| Övrigt | 0      | 284 548 |
| Värme  | 0      | 75 320  |
|        | 64 515 | 409 868 |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                               | 2019    | 2018    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Fastighetsskatt               | 25 760  | 25 760  |
| Fastighetsavgift              | 231 336 | 225 953 |
| Telefoni                      | 0       | 2 175   |
| Datorkommunikation            | 0       | 4 375   |
| Hemsida                       | 13 556  | 12 825  |
| Porto                         | 14 177  | 7 923   |
| Kontorsmaterial               | 3 880   | 0       |
| Föreningsgemensamma kostnader | 0       | 3 600   |
| Revisionsarvode               | 25 000  | 29 031  |
| Ekonomisk förvaltning         | 199 319 | 192 124 |
| Bankkostnader                 | 4 694   | 4 038   |
| Konsultarvoden                | 51 963  | 105 125 |
| Juridisk konsultation         | 10 456  | 35 062  |
| Underhållsplan                | 11 625  | 0       |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 5 142   | 5 082   |
| Energideklaration             | 20 000  | 0       |
| Övriga poster                 | 52 753  | 74 546  |
|                               | 669 661 | 727 619 |

**Not 7 Personalkostnader**

|                  | 2019    | 2018    |
|------------------|---------|---------|
| Styrelsearvode   | 179 993 | 172 911 |
| Sociala avgifter | 53 005  | 53 154  |
|                  | 232 998 | 226 065 |

**Not 8 Finansiella poster**

|                                          | 2019       | 2018       |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Ränteintäkter från omsättningstillgångar | 169        | 0          |
| Räntekostnader för fastighetslån         | -820 883   | -333 635   |
| Räntekostnader för räntederivat          | -896 266   | -1 787 261 |
|                                          | -1 716 980 | -2 120 896 |





**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                 | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 211 196 781        | 211 196 781        |
| Inköp                                           | 19 399 793         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>230 596 574</b> | <b>211 196 781</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -21 095 562        | -13 692 608        |
| Årets avskrivningar                             | -7 402 954         | -7 402 954         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-28 498 516</b> | <b>-21 095 562</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>202 098 058</b> | <b>190 101 219</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 89 730 000         | 73 987 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 73 842 000         | 49 589 000         |
|                                                 | <b>163 572 000</b> | <b>123 576 000</b> |

**Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 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**

|                            | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 268 500          | 262 613          |
| Avräkningskonto förvaltare | 4 226 896        | 2 020 585        |
| Fordran från leverantör    | 0                | 10 063           |
|                            | <b>4 495 396</b> | <b>2 293 261</b> |



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                    | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Försäkring         | 63 929         | 91 931         |
| Tomträttsavgäld    | 214 175        | 136 525        |
| Kabel-TV           | 11 880         | 11 690         |
| Förvaltningsarvode | 46 406         | 54 563         |
| Bredband           | 0              | 17 041         |
|                    | <b>336 390</b> | <b>311 750</b> |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| Långivare   | Ränta % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|-------------|---------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nordea      | 1,3     | 2024-03-20             | 36 000 000            | 18 000 000            |
| Nordea      | 0,771   | 2020-02-05             | 22 100 181            | 22 100 181            |
| Nordea      | 0,961   | 2023-06-21             | 18 000 000            | 18 000 000            |
| Nordea      |         |                        | 0                     | 18 000 000            |
| Nordea      | 0,67    | 2020-07-30             | 7 000 000             | 0                     |
| Ränteswap   |         |                        | -18 000 000           | -36 000 000           |
| 92809/72957 | 3,76    | 2021-03-29             | 18 000 000            | 18 000 000            |
| 92849/12267 |         |                        | 0                     | 18 000 000            |
|             |         |                        | <b>83 100 181</b>     | <b>76 100 181</b>     |

Förutom traditionella räntebindningar har föreningen även räntebindningar genom räntederivat (18 Mkr) där ränta är bunden via ränteswappar till år 2021. Marknadsvärde räntederivat per den 2019-12-31 uppgår till -813 192 kr.

**Not 14 Övriga skulder**

|                           | 2019-12-31 | 2018-12-31    |
|---------------------------|------------|---------------|
| Avdragen preliminär skatt | 0          | 5 460         |
| Sociala avgifter          | 0          | 5 718         |
|                           | <b>0</b>   | <b>11 178</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 46 313           | 245            |
| Revision                        | 23 500           | 25 000         |
| Fastighetsel                    | 74 504           | 108 601        |
| Fjärrvärme                      | 74 549           | 97 143         |
| Underhåll                       | 2 783 738        | 0              |
| Vatten och avlopp               | 50 521           | 0              |
| Snöröjning                      | 0                | 17 225         |
| Reparationer                    | 3 739            | 6 451          |
| Hyra av lokal                   | 0                | 3 600          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 718 762          | 727 504        |
| Avfall                          | 29 499           | 0              |
|                                 | <b>3 805 125</b> | <b>985 769</b> |



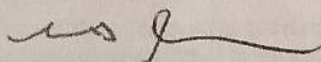
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

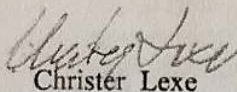
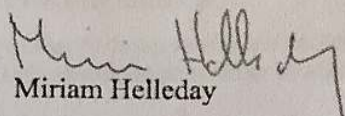
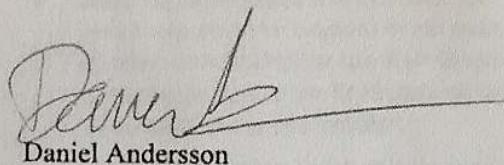
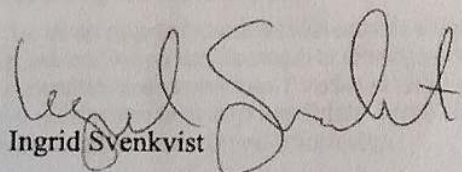
**Not 17 Ställda säkerheter**

|                      | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 89 072 041 | 89 072 041 |
|                      | 89 072 041 | 89 072 041 |

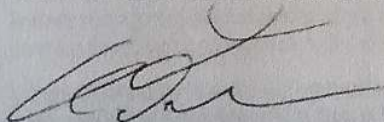
Stockholm den 2013 2020



Lars Ernholm

  
Christer Lexe  
Miriam Helleday  
Daniel Andersson  
Ingrid Svenkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/4 2020



Ola Trané  
Revisor  
BoRevision



Ulrika Hansson  
Internrevisor



## 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 år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

#### 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 revisionssed 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

9



### 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 Brf Landsort 2 Kärrtorp för år 2019 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 revisionssed 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.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

#### 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.

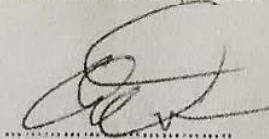
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta,

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 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.

Stockholm den 15 april 2020



Ola Trané

BoRevision AB



Ulrika Hansson

Förtroendevald revisor