

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- Fasadenovering Vikstensvägen 1-27

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar.

Servitut

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift med 1 429 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.

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 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>Förfallodatum</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.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
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- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 506 185	40 411 603	686 132	-42 070 450	-7 709 969	119 823 501
Disposition av föregående års resultat:			927 925	-8 637 894	7 709 969	0
Årets resultat					-4 135 510	-4 135 510
Belopp vid årets utgång	128 506 185	40 411 603	1 614 057	-50 708 344	-4 135 510	115 687 991

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-50 708 345
årets förlust	-4 135 510
	-54 843 855

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

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

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 899 023	8 693 222
Övriga rörelseintäkter	3	96 687	111 546
Summa rörelseintäkter		8 995 710	8 804 768
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-11 517 322	-14 797 757
Rörelseresultat		-2 521 612	-5 992 989
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 614 056	-1 717 149
Summa finansiella poster		-1 613 898	-1 716 980
Resultat efter finansiella poster		-4 135 510	-7 709 969
Årets resultat		-4 135 510	-7 709 969

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	195 566 738	202 098 058
Summa materiella anläggningstillgångar		195 566 738	202 098 058
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		195 608 738	202 140 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	4 006 888	4 495 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	356 569	336 390
Summa kortfristiga fordringar		4 363 457	4 831 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		740 117	740 810
Summa kassa och bank		740 117	740 810
Summa omsättningstillgångar		5 103 574	5 572 596
SUMMA TILLGÅNGAR		200 712 312	207 712 654

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 506 185	128 506 185
Upplåtelseavgifter		40 411 603	40 411 603
Fond för yttre underhåll		1 614 057	686 132
Summa bundet eget kapital		170 531 845	169 603 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-50 708 345	-42 070 451
Årets resultat		-4 135 510	-7 709 969
Summa fritt eget kapital		-54 843 855	-49 780 420
Summa eget kapital		115 687 990	119 823 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	54 000 000	83 100 181
Summa långfristiga skulder		54 000 000	83 100 181
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		31 024 322	4 788 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 712 312	207 712 654

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 407 202 -303 823

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

28 581 410 1 816 222

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-18 278 422
--	---	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -18 278 422

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	0	6 825 100
Förändring av långfristiga skulder	-29 100 181	7 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-29 100 181 13 825 100

Årets kassaflöde

-518 771 -2 637 100

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 967 706	7 604 806
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

4 448 935 4 967 706

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
Hyrer lokaler	527 778	520 913
P-plats och garage	161 700	157 564
Kabel-TV och bredband	184 875	164 268
	8 899 023	8 693 222

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Andrahandsuthyrning	23 378	4 548
Återbetalning containerkostnad	0	92 150
Övrigt	73 308	14 848
	96 686	111 546

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	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
	3 810 552	6 427 630

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
El	0	64 515
Tak	194 125	0
Hyreslägenhet	66 757	0
	260 882	64 515

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
	837 561	669 661

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	189 198	179 993
Sociala avgifter	58 128	53 005
	247 326	232 998

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
	-1 613 899	-1 716 980

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 426 164	211 365 918
Inköp	0	19 060 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 426 164	230 426 164
Ingående avskrivningar	-28 498 426	-21 095 472
Årets avskrivningar	-6 361 000	-7 402 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 859 426	-28 498 426
Utgående redovisat värde	195 566 738	201 927 738
Taxeringsvärden byggnader	89 730 000	89 730 000
Taxeringsvärden mark	73 842 000	73 842 000
	163 572 000	163 572 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	42 000	42 000
	42 000	42 000

28 st aktier à 1 500 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	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
	4 006 888	4 495 396

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
	356 569	336 390

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
			83 100 181	83 100 181
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
	1 177 892	3 805 125

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	89 072 041	89 072 041
	89 072 041	89 072 041

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

 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 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. 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, 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 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.

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

 summera support