

Årsredovisning
för
Brf Landsort 2 Kärrtorp

769616-1384

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Landsort 2 Kärrtorp, med säte i Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-28.

Föreningens fastighet och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Landsort 2 i Stockholms kommun med tomträtt 2007-06-25.

Fastigheten Landsort 2 i Kärrtorp består av:

Kärrtorpsvägen 34 - punkthus om 12 våningar.

Vikstensvägen 1-27 - trevåningshus med 13 portar.

Totalt är det 169 lägenheter varav 20 lägenheter är hyresrätter med en yta av 1208 kvm

Den totala bostadsarean är 9 977,5 kvm.

Lägenhetsfördelning:

45 st	1 rum och kokvrå
5 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
87 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

I föreningen finns tolv garage och tio p-platser, samt nio lokaler med en sammanlagd yta på 395 kvm: tre affärsverksamheter, fem hobbylokaler och en gemensamhetslokal. Föreningen hyr också ut plats för basstationer till teleoperatörer.

Underhåll

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

Större utförda underhållsåtgärder.

- 2008- Trapphusen renoveras. Alla lägenhetsdörrar byts ut till säkerhetsdörrar
- 2008-10- Stambyte i samtliga lägenheter och lokaler i föreningens hus i både kök och badrum
I samband med stambytet byts även elstigar samt utförs omtrådning av el i lägenheter och lokaler
- 2014- Hissar på Kärrtorpsvägen 34 renoveras. Hisskorgar byts ut och dörrar målas.
- 2015- Taket på Vikstensvägen läggs om
- 2016- Fönster i höghuset på Kärrtorpsvägen 34 renoveras. Fasaden på Vikstensvägen förses med klotterskydd
- 2017- Installation av bergvärme för föreningen och injustering av värmesystemet under sommaren och hösten 2017. Dragnings av Cat6-nätverk samt start 1000Mbit gruppavtal
- 2019-2020 Renovering av fasad och balkonger Kärrtorpsvägen 34.
- 2021 Takomläggning Kärrtorpsvägen 34

Planerat underhåll

- 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 1519 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt 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

Leverantör

Fastum AB

Driftia AB

Fastum AB

Ellevio

Figo Fastighetsservice AB

Dypa AB

Stockholm Vatten AB och Circla Recycling AB

Bredband2

Com Hem AB

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2007-03-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 218 (217) medlemmar. Under året har 9 (16) överlåtelser genomförts till ett genomsnittspris av 62 690 (63 812) kr /kvm. Vid årsskiftet var 20 lägenheter hyresrätter och 149 bostadsrätter.

8 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 994	8 951	8 899	8 693	8 614
Resultat efter finansiella poster	-4 828	-4 762	-4 136	-7 710	-7 830
Avskrivningar	-6 505	-6 361	-6 361	-7 403	-7 403
Resultat exkl avskrivningar	1 677	1 599	2 225	-307	-428
Soliditet (%)	57,90	57,65	57,64	57,69	60,52
Skuldränta (%)	1,14	1,17	1,90	1,95	2,69
Årsavgifter kr per kvm	781	781	781	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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 010 424	43 979 713	2 409 932	-55 639 730	-4 761 850	115 998 489
Disposition av föregående års resultat:			687 991	-5 449 841	4 761 850	0
Årets resultat					-4 828 077	-4 828 077
Belopp vid årets utgång	130 010 424	43 979 713	3 097 923	-61 089 571	-4 828 077	111 170 412

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-61 089 572
årets förlust	-4 828 077
	-65 917 649

behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	990 000
ianspråk tas ur fond	-617 627
i ny räkning överföres	-66 290 022
	-65 917 649

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 993 531	8 951 099
Övriga rörelseintäkter	3	34 944	50 476
Summa rörelseintäkter		9 028 475	9 001 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-5 576 439	-5 444 249
Övriga externa kostnader	6	-602 265	-708 569
Personalkostnader	7	-253 915	-250 635
Avskrivningar		-6 505 437	-6 361 000
Summa rörelsekostnader		-12 938 056	-12 764 453
Rörelseresultat		-3 909 581	-3 762 878
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		957	719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 453	-999 691
Summa finansiella poster		-918 496	-998 972
Resultat efter finansiella poster		-4 828 077	-4 761 850
Årets resultat		-4 828 077	-4 761 850

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	188 477 772	194 983 209
Summa materiella anläggningstillgångar		188 477 772	194 983 209
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		188 519 772	195 025 209
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	2 371 949	1 779 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	450 669	406 891
Summa kortfristiga fordringar		2 822 618	2 186 833
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		655 163	4 008 403
Summa kassa och bank		655 163	4 008 403
Summa omsättningstillgångar		3 477 781	6 195 236
SUMMA TILLGÅNGAR		191 997 553	201 220 445

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 010 424	130 010 424
Upplåtelseavgifter		43 979 713	43 979 713
Fond för yttre underhåll		3 097 923	2 409 932
Summa bundet eget kapital		177 088 060	176 400 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-61 089 572	-55 639 730
Årets resultat		-4 828 077	-4 761 850
Summa fritt eget kapital		-65 917 649	-60 401 580
Summa eget kapital		111 170 411	115 998 489
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	36 000 000	54 000 000
Summa långfristiga skulder		36 000 000	54 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	42 500 000	27 850 181
Depositionsavgifter och förskott från kund		76 070	69 500
Leverantörsskulder		391 828	1 131 898
Skatteskulder		575 613	556 624
Övriga skulder		53 928	53 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 229 703	1 560 595
Summa kortfristiga skulder		44 827 142	31 221 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 997 553	201 220 445

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 828 077	-4 761 850
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 505 437	6 361 000
Förändring skatteskuld/fordran		33 115	6 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 710 475	1 605 620
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-43 778	-44 735
Förändring av leverantörsskulder		-740 070	997 997
Förändring av kortfristiga skulder		14 326 266	-814 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		15 252 893	1 744 743
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-5 777 471
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-5 777 471
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	5 072 349
Förändring av långfristiga skulder		-18 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 000 000	5 072 349
Årets kassaflöde		-2 747 107	1 039 621
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 488 555	4 448 935
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 741 448	5 488 556

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	68 år
Stomkomplettering/innevägg	50 år	48 år
Värme sanitet	50 år	37 år
Fasad inkluderar fönster	52 år	48 år
Yttertak	40 år	8 år
El	40 år	18 år
Ventilation	25 år	3 år
Hissar	20 år	13 år
Yttertak Kärrtorpsvägen 34	40 år	39 år
Restpost	20 år	18 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	6 818 322	6 778 163
Hysesintäkter, bostäder	1 238 438	1 284 354
Hyror lokaler	555 211	529 492
P-plats och garage	169 430	167 910
Kabel-TV och bredband	212 130	191 180
	8 993 531	8 951 099

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Andrahandsuthyrning	25 683	35 570
Övrigt	9 261	14 906
	34 944	50 476

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	138 968	180 704
Trädgårdsskötsel	40 500	36 831
Kostnader i samband med städdagar	56 216	47 654
Städkostnader	185 814	202 768
Snöröjning/sandning	99 733	225 186
Hisskostnader	8 106	13 694
Besiktningsskostnader	0	34 275
Reparationer	539 194	1 030 077
Hissreparationer	64 931	35 791
Sotning	0	20 000
Fastighetsel	1 147 999	947 814
Uppvärmning	773 553	646 222
Vatten och avlopp	291 133	267 898
Avfallshantering	170 516	151 289
Försäkringskostnader	62 711	59 478
Tomträttsavgäld	1 115 750	1 000 750
Kabel-tv	48 990	47 679
Bredband	205 992	188 826
Förbrukningsinventarier	4 953	4 260
Förbrukningsmaterial	3 754	1 044
	4 958 813	5 142 240

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Brandskydd	0	9 625
Målning och underhåll i källaren	0	292 384
OVK-besiktning	110 625	0
Underhåll utemiljön	112 947	0
Tvättstugan	87 215	0
Ståldörrar	28 875	0
Slamspolning	200 125	0
Fjärrvärmereglering	77 839	0
	617 626	302 009

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	38 070	35 720
Fastighetsavgift	256 711	245 112
Hemsida	10 196	11 104
Porto	14 496	13 865
Kontorsmaterial	1 089	260
Föreningsgemensamma kostnader	19 023	18 940
Revisionsarvode	22 000	21 875
Ekonomisk förvaltning	196 876	192 468
Bankkostnader	4 486	4 550
Konsultarvoden	0	71 984
Juridisk konsultation	0	37 500
Underhållsplan	12 500	12 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Hyra leasing av maskiner	0	13 000
Övriga poster	21 656	24 657
	602 265	708 569

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	193 200	190 400
Sociala avgifter	60 715	60 235
	253 915	250 635

Not 8 Finansiella poster

	2022	2021
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	957	719
Räntekostnader för fastighetslån	-846 718	-945 283
Räntekostnader för räntederivat	-71 160	-53 390
Övriga finansiella kostnader	-1 575	-1 018
	-918 496	-998 972

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 203 635	230 426 164
Nytt tak		5 777 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	236 203 635	236 203 635
Ingående avskrivningar	-41 220 426	-34 859 426
Årets avskrivningar	-6 505 437	-6 361 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 725 863	-41 220 426
Utgående redovisat värde	188 477 772	194 983 209
Taxeringsvärden byggnader	115 046 000	89 730 000
Taxeringsvärden mark	96 761 000	73 842 000
	211 807 000	163 572 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	285 664	299 790
Avräkningskonto förvaltare	2 086 285	1 480 152
	2 371 949	1 779 942

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	68 170	56 514
Tomträttsavgäld	300 500	271 750
Kabel-TV	13 521	12 242
Förvaltningsarvode	50 438	49 219
Bredband	17 166	17 166
Hemsida	874	0
	450 669	406 891

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,3	2024-03-20	36 000 000	36 000 000
Nordea	0,56	2023-02-08	24 500 000	27 850 181
Nordea	1,76	2023-06-21	18 000 000	18 000 000
			78 500 000	81 850 181
Kortfristig del av långfristig skuld			-42 500 000	-27 850 181

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 42 500 000 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	36 908	26 056
Styrelsearvoden	105 378	103 842
Sociala avgifter	33 163	32 668
Revision	22 250	21 500
Fastighetsel	250 250	205 465
Fjärrvärme	127 466	109 164
Underhåll	0	12 084
Vatten och avlopp	66 982	56 927
Snöröjning	56 908	49 425
Reparationer	0	125 166
Förutbetalda avgifter och hyror	491 483	786 536
Avfall	38 915	31 762
	1 229 703	1 560 595

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	89 072 041	89 072 041
	89 072 041	89 072 041

Stockholm den / 2023

Daniel Andersson
Ordförande

Jesper Embring

Ulf Johansson

Lars Ernholm

Jens Sand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
Revisor
BoRevision AB

Simon Sundström
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 Bostadsrättsföreningen Landsort 2 Kärrtorp för räkenskapsåret 2022. 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Landsort 2 Kärrtorp för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Simon Sundström
Av föreningen vald revisor