

Årsredovisning för

Brf Landshövdingen 2

769623-4058

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Landshövdingen 2 intygar härmed att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma / 2023. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar / 2023

Patrik Wahlqvist
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Landshövdingen 2, 769623-4058, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1928 på fastigheten Landshövdingen 2 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten förvärvades av föreningen 25 april 2013, adressen är Södra Långgatan 20 A-C. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-07-28.

Styrelsen har för möten i föreningsstämman 2022 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Patrik Wahlqvist, ordförande
Roger Jonsson, vice ordförande
Agneta Mattisson Bojing, sekreterare
Stefania Lacalendola, ledamot

Suppleant: Elin Johansson

Revisor har varit Mikael Löfgren vald vid föreningsstämman.

Förvaltningen har under året skötts av KBG Fastighetspartner AB.

På föreningens fastighet finns ett gathus samt ett gårdshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 704 kvm.

1 rum	5 st	
2 rum	5 st	
3 rum	7 st	
4 rum	1 st	
Bostäder	18 st	1203,7 kvm

Lokaler med hyresrätt	2 st	215 kvm
-----------------------	------	---------

Gemensamma utrymmen

Det finns tvättstuga och ett gemensamt utrymme i samband med tvättstuga.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Föreningen har en näst intill komplett källsorteringsstation inne i ett av gårdens hus.

Medlemsinformation

Av föreningens 17 bostadsrätter har under året 1 lägenhet överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var

medlemsantalet 25. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	1 402	1 424	1 405	1 322
Resultat efter finansiella poster	-416	-917	-1 652	-55
Soliditet, %	60	60	62	64

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 345 749	1 066 026		-2 208 384	-916 724
Disposition enl årsstämmobeslut				-916 724	916 724
Årets resultat					-416 423
Vid årets slut	18 345 749	1 066 026		-3 125 108	-416 423

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 125 108
årets resultat	-416 423
Totalt	-3 541 531
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-3 541 531
Summa	-3 541 531

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 402 279	1 424 174
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 402 279	1 424 174
Driftskostnader			
Driftskostnader	3	-1 196 821	-1 820 685
Övriga externa kostnader	4	-198 752	-154 333
Personalkostnader	5	-55 928	-50 990
Av- och nedskrivningar materiella anl.tillgångar	6	-167 996	-167 996
Summa rörelsekostnader		-1 619 497	-2 194 004
Rörelseresultat		-217 218	-769 830
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 074	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 279	-146 894
Summa finansiella poster		-199 205	-146 894
Resultat efter finansiella poster		-416 423	-916 724
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-416 423	-916 724
Skatter			
Årets resultat		-416 423	-916 724

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 862 685	26 024 886
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 265	9 060
Summa materiella anläggningstillgångar		25 865 950	26 033 946
Summa anläggningstillgångar		25 865 950	26 033 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 551	36 216
Övriga fordringar		24 079	5 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 015	35 373
Summa kortfristiga fordringar		51 645	76 798
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		553 666	834 949
Summa kassa och bank		553 666	834 949
Summa omsättningstillgångar		605 311	911 747
SUMMA TILLGÅNGAR		26 471 261	26 945 693

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Insatser		19 411 775	19 411 775
Balanserat resultat		-3 125 108	-2 208 384
Årets resultat		-416 423	-916 724
Summa fritt eget kapital		15 870 244	16 286 667
Summa eget kapital		15 870 244	16 286 667
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 234 598	10 312 752
Summa långfristiga skulder		10 234 598	10 312 752
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 436	31 000
Leverantörsskulder		104 136	118 216
Skatteskulder		-	1 944
Övriga skulder		7 350	7 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		192 497	187 571
Summa kortfristiga skulder		366 419	346 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 471 261	26 945 693

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 112 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,80%/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	850 351	867 324
Hysesintäkt bostäder	89 672	88 908
Hysesintäkt lokaler	326 555	348 456
Hysesrabatter	-	-11 760
Årsavgift el	83 892	75 120
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	51 840	51 840
Överlåtelse- och pantföreskrivningsavgifter	-	4 284
Övriga primära intäkter och ersättningar, boende och lokalhavare	-	-
Summa	1 402 310	1 424 172

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparationer & underhåll	427 307	1 032 295
El	222 718	169 275
Uppvärmning	184 760	186 599
Vatten	8 721	49 142
Renhållning	60 713	54 705
TV, bredband, iptelefoni	71 332	70 521
Hissar serviceavtal och besiktningar	9 190	5 751
Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	135 135	165 404
Försäkringar	20 889	24 511
Fastighetsskatt	55 232	58 382
Övriga driftskostnader	822	4 100
	1 196 819	1 820 685

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Externt revisionsarvode	3 872	3 930
Förvaltningskostnader	5 709	23 389
Kostnader överlåtelse o pant		4 753
Föreningsverksamhet		-
Kontorsutrustning och -material	3 840	2 344
Förbrukningsinventarier	173 761	119 598
Övriga externa kostnader	11 570	319
	198 752	154 333

Not 5 Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Arvode till styrelsen	39 150	38 799
Sociala avgifter	12 301	12 191
Summa	51 451	50 990

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	162 201	162 201
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 795	5 795
Summa	167 996	167 996

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 275 130	20 275 130
Ingående anskaffningsvärde mark	7 123 695	7 123 695
	<u>27 398 825</u>	<u>27 398 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 373 939	-1 211 738
-Årets avskrivning enligt plan	-162 201	-162 201
	<u>-1 536 140</u>	<u>-1 373 939</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 862 685	26 024 886
Byggnad	20 977 000	19 000 000
Mark	3 212 000	3 212 000
	<u>24 189 000</u>	<u>22 212 000</u>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden	28 976	28 976
Vid årets slut	<u>28 976</u>	<u>28 976</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-19 916	-14 120
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 795	-5 795
Vid årets slut	<u>-25 711</u>	<u>-19 915</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 265	9 061

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	1,25	2023-03-30	3 100 000	3 100 000
Stadshypotek AB	3,90	2025-06-30	1 201 502	1 201 502
Stadshypotek AB	1,20	2024-03-01	2 867 500	2 898 500
Stadshypotek AB	2,67	2026-03-30	3 128 032	3 143 750
			<u>10 297 034</u>	<u>10 343 752</u>
Kortfristig del			62 436	31 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

Underskrifter

Kalmar / 2023

Patrik Wahlqvist
Styrelseordförande

Roger Jonsson

Agneta Mattisson Bojing

Stefania Lacalendola

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Löfgren
Revisor vald av föreningsstämman

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Landshövdingen 2, org nr 769623-4058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Landshövdingen 2 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Landshövdingen 2 finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Landshövdingen 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Landshövdingen 2 för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Brf Landshövdingen 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Kalmar / 2023

Mikael Löfgren
Vald revisor vid föreningsstämman