

Årsredovisning för

Brf Landshövdingen 2

769623-4058

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Landshövdingen 2 intygar härmed att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma / 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar 27 / 5 2025


Patrik Wahlqvist
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Landshövdingen 2, 769623-4058, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 om föreningsstämman 2024 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Patrik Wahlqvist, ordförande
Roger Jonsson, vice ordförande
Björn Svensson, ledamot
Mats Ämtvall, 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

varav ytan upplåten som bostadsrätt är 1129,2 kvm

Lokaler med hyresrätt 2 st 215 kvm

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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 3st lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 27. 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

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 538 862	1 487 560	1 402 279	1 424 174
Resultat efter finansiella poster	-405 224	193 061	-416 423	-916 724
Soliditet, %	59	60	60	60
Årsavgift per kvm upplåten m bostadsrätt	780	755	753	
Skuldsättning per kvm uppl m bostadsrätt	9 230	9 070	9 119	
Sparande per kvm uppl m bostadsrätt	103	317	-121	
Energikostnad per kvm	273	268	293	
Räntekänslighet, %	11,83	7,75	8	

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

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Justerat eget kapital / Antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter

Årskostnad för värme, el och vatten / Antal kvadratmeter

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / Årsavgifter

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		-3 541 531	193 061
Disposition enl årsstämmobeslut				193 061	-193 061
Avsättning yttre fond			60 825	-60 825	
Årets resultat					-405 224
Vid årets slut	18 345 749	1 066 026	60 825	-3 409 295	-405 224

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-3 409 295
årets resultat	-405 224
Totalt	-3 814 519
disponeras för	
avsättning till yttre fond	-60 825
balanseras i ny räkning	-3 753 694
Summa	-3 814 519

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 538 862	1 487 560
Övriga rörelseintäkter		205 653	562 990
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 744 515	2 050 550
Driftskostnader			
Driftskostnader	3	-1 415 796	-1 289 410
Övriga externa kostnader	4	-134 646	-85 595
Personalkostnader	5	-73 177	-58 332
Av- och nedskrivningar materiella anl.tillgångar	6	-162 201	-165 466
Summa rörelsekostnader		-1 785 820	-1 598 803
Rörelseresultat		-41 305	451 747
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 988	6 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 907	-265 534
Summa finansiella poster		-363 919	-258 686
Resultat efter finansiella poster		-405 224	193 061
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-405 224	193 061
Skatter			
Årets resultat		-405 224	193 061

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	25 538 283	25 700 484
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 538 283	25 700 484
Summa anläggningstillgångar		25 538 283	25 700 484
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		731 085	539 937
Övriga fordringar		8 336	19 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 265	35 059
Summa kortfristiga fordringar		760 686	594 572
Kassa och bank			
Kassa och bank		129 735	385 085
Summa kassa och bank		129 735	385 085
Summa omsättningstillgångar		890 421	979 657
SUMMA TILLGÅNGAR		26 428 704	26 680 141

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Insatser		19 472 600	19 411 775
Balanserat resultat		-3 409 295	-3 541 531
Årets resultat		-405 224	193 061
Summa fritt eget kapital		15 658 081	16 063 305
Summa eget kapital		15 658 081	16 063 305
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 359 726	10 179 912
Summa långfristiga skulder		10 359 726	10 179 912
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 436	62 436
Förskott från kunder		-2 745	-
Leverantörsskulder		175 242	200 839
Övriga skulder		18 665	16 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 299	156 939
Summa kortfristiga skulder		410 897	436 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 428 704	26 680 141

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-405 224	193 061
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	162 201	165 466
	-243 023	358 527
Betald skatt	738	1 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-242 285	359 787
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-166 852	-598 873
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-26 027	70 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-435 164	-168 581
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	250 000	
Amortering av låneskulder	-70 186	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	179 814	
Årets kassaflöde	-255 350	-168 581
Likvida medel vid årets början	385 085	553 666
Likvida medel vid årets slut	129 735	385 085

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 samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	880 631	852 777
Hysesintäkt bostäder	97 255	92 616
Hysesintäkt lokaler	395 097	376 282
Hysesrabatter	-	-
Årsavgift el	114 048	114 048
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	51 840	51 840
Överlåtelse- och pantföreskrivningsavgifter	-	-
Övriga primära intäkter och ersättningar, boende och lokalhavare	-	-
Summa	1 538 871	1 487 563

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparationer & underhåll	667 228	558 426
El	123 766	176 973
Uppvärmning	203 929	135 682
Vatten	59 883	66 973
Renhållning	57 378	59 849
TV, bredband, iptelefoni	91 218	69 998
Hissar serviceavtal och besiktningar	9 422	7 422
Fastighetsskötsel och lokalvård	118 843	128 159
Försäkringar	26 899	29 436
Fastighetsskatt	57 230	56 492
	1 415 796	1 289 410

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Externt revisionsarvode	4 235	3 872
Förvaltningskostnader	6 088	6 115
Kontors- och förbrukningsmaterial	12 176	8 135
Förbrukningsinventarier	67 138	52 541
Övriga externa kostnader	45 010	14 931
	134 647	85 594

Not 5 Personal

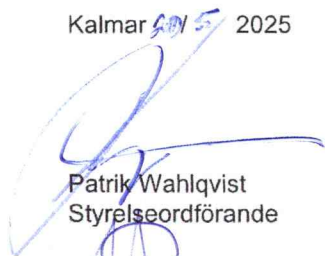
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda		-
Arvode till styrlsen	50 012	46 252
Sociala avgifter	13 000	12 080
Summa	63 012	58 332

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	162 201	162 201
Maskiner och andra tekniska anläggningar		3 265
Summa	162 201	165 466

Underskrifter

Kalmar 19/5 2025

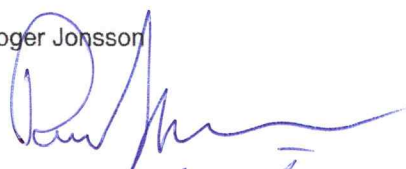


Patrik Wahlqvist
Styrelseordförande

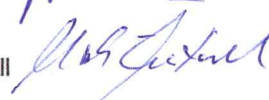


Björn Svensson

Roger Jonsson



Mats Ämtvall



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2025



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 2024.

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 2024-12-31 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. 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 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 19/5 2025



Mikael Löfgren
Vald revisor vid föreningsstämman