

Årsredovisning 2025

Brf Käranden 15-19

769624-4594



Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 15-19

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 10, Lunds kommun	2013	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova Agency AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 028 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 028 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christopher Strömbäck	Ordförande
Amna Pipic	Styrelseledamot
Daniel Mladenovic	Styrelseledamot
Sebastian Strömbäck	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● OVK besiktning samt avloppsspölning genomfördes.
- 2024** ● Fasadrenovering, målning samt slipning av balkonger för att underlätta avrinning.
- 2025** ● Rensning av ventilationen genomfördes.

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK besiktning planerad till hösten 2026.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Teknisk förvaltning Climat 80

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Käranden Samfällighetsförening, med en andel på 7.753%.

Samfälligheten förvaltar snöröjning och samfällighetens gemensamma ytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året bands två förmånliga lån om och detta var huvudanledningen till avgiftshöjningen på 15%. Föreningen har haft låg avgift under en lång period och även med denna höjning placerar sig föreningen runt median för avgifter i området.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 109 623	1 972 253	1 776 870	1 660 424
Resultat efter fin. poster	-81 233	-1 468 014	-43 528	-337 635
Soliditet (%)	59	58	60	60
Yttre fond	302 730	1 356 075	1 097 950	839 825
Taxeringsvärde	53 800 000	51 200 000	51 200 000	51 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 037	972	876	819
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	100,0	95,4	99,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 502	14 756	14 201	14 349
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 502	14 756	14 201	14 349
Sparande / kvm totalyta, kr	251	293	243	119
Elkostnad / kvm totalyta, kr	115	98	99	159
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	76	72	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	41	37	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	215	209	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,82	1,09	0,91	0,99
Räntekänslighet (%)	13,99	15,17	16,21	17,52

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 111 360 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	44 905 000	-	-	44 905 000
Fond, yttre underhåll	1 356 075	-	-1 053 345	302 730
Balanserat resultat	-2 260 463	-1 468 014	1 053 345	-2 675 132
Årets resultat	-1 468 014	1 468 014	-81 233	-81 233
Eget kapital	42 532 598	0	-81 233	42 451 365

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Detta är främst hänförligt till avskrivningar samt högre räntekostnader i samband med ombindning av föreningens lån. Avskrivningar fördelar byggnadens kostnad över dess livslängd för att rättvisare spegla värdeminskningen. Det är en "papperskostnad" som minskar det redovisade resultatet.

Föreningen bibehåller ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Styrelsen bedömer därmed att föreningen har en finansiell ställning för att fullgöra sina åtaganden och hantera planerade underhållsåtgärder. Som ett viktigt verktyg för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har föreningen möjlighet att justera avgifterna vid behov.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 675 132
Årets resultat	-81 233
Totalt	-2 756 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	302 730
Att från yttre fond i anspråk ta	-55 000
Balanseras i ny räkning	-3 004 095
	-2 756 365

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 109 623	1 972 253
Övriga rörelseintäkter	3	-3	-2
Summa rörelseintäkter		2 109 620	1 972 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-971 226	-2 347 541
Övriga externa kostnader	9	-114 548	-123 010
Personalkostnader	10	-35 575	-119 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-536 160	-536 160
Summa rörelsekostnader		-1 657 509	-3 125 804
RÖRELSERESULTAT		452 111	-1 153 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 847	10 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-541 191	-324 780
Summa finansiella poster		-533 344	-314 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-81 233	-1 468 014
ÅRETS RESULTAT		-81 233	-1 468 014

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	70 981 152	71 517 312
Summa materiella anläggningstillgångar		70 981 152	71 517 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 981 152	71 517 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 161	9 689
Övriga fordringar	13	905 243	607 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 579	79 777
Summa kortfristiga fordringar		1 001 983	697 049
Kassa och bank			
Kassa och bank		554 694	749 540
Summa kassa och bank		554 694	749 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 556 677	1 446 589
SUMMA TILLGÅNGAR		72 537 829	72 963 901

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 905 000	44 905 000
Fond för yttre underhåll		302 730	1 356 075
Summa bundet eget kapital		45 207 730	46 261 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 675 132	-2 260 463
Årets resultat		-81 233	-1 468 014
Summa fritt eget kapital		-2 756 365	-3 728 477
SUMMA EGET KAPITAL		42 451 365	42 532 598
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 410 748	11 410 748
Summa långfristiga skulder		29 410 748	11 410 748
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	18 514 252
Leverantörsskulder		259 231	84 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	416 485	421 410
Summa kortfristiga skulder		675 716	19 020 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 537 829	72 963 901

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	452 111	-1 153 552
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	536 160	536 160
	988 271	-617 392
Erhållen ränta	7 847	10 318
Erlagd ränta	-529 916	-286 945
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	466 202	-894 019
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 176	-18 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	158 138	-36 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541 164	-949 149
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 425 000
Amortering av lån	-514 252	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-514 252	1 125 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 912	175 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 356 885	1 181 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 383 797	1 356 885

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 15-19 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 991 040	1 860 864
El	111 360	111 360
Övriga intäkter	7 223	29
Summa	2 109 623	1 972 253

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	-2
Summa	-3	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	62 931	58 464
Fastighetsskötsel	27 305	55 772
Besiktning och service	22 178	21 409
Städning	28 969	0
Trädgårdsarbete	0	60
Summa	141 382	135 705

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	1 863	2 297
Dörrar och lås/porttele	925	6 512
VA	0	6 414
Ventilation	3 109	10 184
Hissar	0	3 034
Summa	5 897	28 441

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	55 000	0
Fasader	0	1 526 880
Summa	55 000	1 526 880

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	234 141	199 139
Uppvärmning	211 691	153 568
Vatten	106 363	83 501
Sophämtning	45 854	49 750
Summa	598 049	485 958

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 325	32 804
Bredband/Kabeltv	110 078	108 365
Samfällighet	26 495	29 389
Summa	170 898	170 558

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	38
Övriga förvaltningskostnader	31 326	26 654
Juridiska kostnader	0	16 094
Revisionsarvoden	16 750	16 813
Ekonomisk förvaltning	66 472	63 412
Summa	114 548	123 010

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	41 850	88 100
Löner, arbetare	0	3 280
Sociala avgifter	-6 275	27 712
Summa	35 575	119 092

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	540 287	320 379
Övriga räntekostnader	904	4 401
Summa	541 191	324 780

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 238 000	77 238 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 238 000	77 238 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 720 688	-5 184 528
Årets avskrivning	-536 160	-536 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 256 848	-5 720 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 981 152	71 517 312
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 873 000</i>	<i>12 873 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	11 200 000
Summa	53 800 000	51 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	240	238
Övriga fordringar	75 900	0
Nabo Klientmedelskonto	614 812	454 194
Borgo	214 291	153 151
Summa	905 243	607 583

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 220	48 737
Försäkringspremier	11 578	11 157
Förvaltning	20 781	19 883
Summa	80 579	79 777

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-11-28	2,84 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2031-01-17	0,91 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-11-28	2,64 %	8 000 000	8 500 000
Swedbank	2027-09-24	2,74 %	1 410 748	1 425 000
Summa			29 410 748	29 925 000
Varav kortfristig del			0	18 514 252

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 339 488 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 892	92 028
El	22 498	23 325
Uppvärmning	29 489	22 342
Utgiftsräntor	69 430	58 155
Vatten	8 593	6 662
Beräknade uppl. sociala avifter	0	26 698
Förutbetalda avgifter/hyror	200 583	175 200
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	416 485	421 410

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 333 000	32 333 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har föreningen bundit om ytterligare ett lån. Detta var med i beräkningen när beslut om höjning av årsavgiften togs.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Christopher Strömbäck
Ordförande

Amna Pipic
Styrelseledamot

Daniel Mladenovic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 06:54

DOCUMENT ID:

Bkutwd_abl

ENVELOPE ID:

rkOtDO_pZx-Bkutwd_abl

DOCUMENT NAME:

Brf Käranden 15-19, 769624-4594 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

4b6f5f74df66be6a7f7466bc45a4bf36b20ee996720f8a1
1f52aba94c3c57b00eeaa2d65416c94fcef66e25b4e8403
dbcf3469ac165f4e58f86f3f9f04e390fa

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMNA PIPIC amna.pipic@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:27 24.04.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.147
2. DANIEL MLADENOVIC daniel.mladenovic1994@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 11:04 24.04.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.47.249.30
3. Christopher Erik Thomas Strömbäck cstrombeck89@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 15:25 26.04.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.163.123
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 08:07 27.04.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 15-19, org.nr 769624-4594.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 15-19 för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Käranden 15-19 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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:

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

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 vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 08:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 06:54

DOCUMENT ID:

S1luFDdu6bx

ENVELOPE ID:

rkuKPudaWe-S1luFDdu6bx

DOCUMENT NAME:

RB Brf Käranden 15-19 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c854488c2a5286f04f8a4a0bb6a5ab1ea1db613eb177b3
1c23a7ecd34e4e9d5b57e3ba7d8ca3d495415f290f3e
8b2da4a1cfc198a5a1e05a4c9ad8a4d8b4f8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	27.04.2026 08:07	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	27.04.2026 08:06	Low	IP: 208.56.29.20

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed