

Årsredovisning 2025

Brf Käranden 21-29

769620-5314



H1dk-6B0Ze-HkFJ-arAZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 21-29

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Skåne län, Lund kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-25 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 7	2011	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 321 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 321 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Ahlberg	Ordförande
Clara Kronberg	Ledamot
Natalie Andersson	Ledamot
Ida Pettersson	Ledamot
Malin E C Schlyter	Ledamot
Pontus Norén	Suppleant

Valberedning

Dimitrios Charalabidis

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 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Rörspolning av avloppsledningar.
- 2016** ● 5 års garantibesiktning.
- 2017** ● Rengöring loftgångar.
- 2018** ● Genomfört OVK.
- 2019** ● Uppdaterat diverse säkerhet och belysning. Installerat brytskydd och titthål till alla lägenhetsdörrar. Infört tagglösning till entrédörrar.
- 2020** ● Trefaskontakt installerats på båda byggnader.
- 2021** ● Byte till LED-belysning i trapphus, fasadbelysning, lyktstolpar, förråd och cykelförråd. Lagt kullersten i betong på slänter. Rengjort loftgångarna.
- 2022** ● Rörspolning av avloppsledningar.
- 2023** ● OVK samt rensning av ventilationskanaler.
- 2024** ● Radonmätning. Rengöring loftgångar.
- 2025** ● Installerat långa brytskydd till samtliga förrådsdörrar.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och fjärrvärme	Krafttringen
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Skåne
Fastighetsskötsel	Climat80
Företagsabonnemang till hissens kommunikation	Telia
Hemsida, domän och e-post	Websupport (Loopia AB)
Hisservice	Schindler Hiss AB
Kabel-TV och Bredband	Tele2
Nyckelservice	Great Security Sverige AB
Service avfuktare	Skandiluft Avfuktarservice AB
Sophantering	Lunds Renhållningsverk

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kärandens samfällighetsförening, med en andel på 13%.

Samfälligheten förvaltar cykel- och gångvägar samt lekplatser och rekreationsytor med tillhörande utrustning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året förföll två av föreningens tre lån, med förfallodag 2025-12-17 respektive 2025-12-22. Styrelsen beslutade att lägga om ett lån med en bindningstid på två år och det andra med en bindningstid på tre år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft en medlemsdag för skötsel av grönytor och städning av gemensamma utrymmen.

Under hösten 2025 upptäcktes, likt under hösten 2024, en avloppsläcka i krypgrunden vid trapphus 21. Orsaken var ett stopp i en brunn och nödvändiga åtgärder är vidtagna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 608 999	3 613 949	3 503 857	3 173 220
Resultat efter fin. poster	-113 449	-254 581	348 240	286 538
Soliditet (%)	68	67	67	66
Yttre fond	3 223 372	2 053 372	1 045 835	830 835
Taxeringsvärde	82 200 000	81 600 000	81 600 000	81 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 077	1 075	1 046	952
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	98,8	95,0	99,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 230	10 613	10 839	11 058
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 230	10 613	10 839	11 058
Sparande / kvm totalyta, kr	211	169	412	332
Elkostnad / kvm totalyta, kr	125	88	92	149
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	108	97	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	35	29	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	230	218	268
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	3,23	1,74	0,79
Räntekänslighet (%)	9,50	9,87	10,36	11,62

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 229 232 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret 2025 som huvudsakligen beror på en oförutsedd avloppsläcka som har krävt akuta reparationer. Det negativa resultatet understiger summan av årets avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	70 655 000	-	-	70 655 000
Fond, yttre underhåll	2 053 372	-	1 170 000	3 223 372
Uppskrivningsfond	286 890	-	-	286 890
Balanserat resultat	2 125 215	-254 581	-1 170 000	700 634
Årets resultat	-254 581	254 581	-113 449	-113 449
Eget kapital	74 865 896	0	-113 449	74 752 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	700 634
Årets resultat	-113 449
Totalt	587 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 210 000
Balanseras i ny räkning	-622 815
	587 185

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	3 608 999	3 613 949
Övriga rörelseintäkter	3	4 306	6
Summa rörelseintäkter		3 613 305	3 613 955
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 891 487	-1 699 817
Övriga externa kostnader	8	-148 642	-148 042
Personalkostnader	9	2 629	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 712	-815 712
Summa rörelsekostnader		-2 853 212	-2 801 562
RÖRELSERESULTAT		760 093	812 393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 870	85 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-913 412	-1 152 651
Summa finansiella poster		-873 542	-1 066 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-113 449	-254 581
ÅRETS RESULTAT		-113 449	-254 581

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	106 624 906	107 440 618
Summa materiella anläggningstillgångar		106 624 906	107 440 618
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 624 906	107 440 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 754	16 038
Övriga fordringar	12	568 390	787 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	151 213	108 440
Summa kortfristiga fordringar		757 357	911 603
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 171 533	2 640 991
Summa kassa och bank		2 171 533	2 640 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 928 890	3 552 594
SUMMA TILLGÅNGAR		109 553 796	110 993 212

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 655 000	70 655 000
Uppskrivningsfond		286 890	286 890
Fond för yttre underhåll		3 223 372	2 053 372
Summa bundet eget kapital		74 165 262	72 995 262
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		700 634	2 125 215
Årets resultat		-113 449	-254 581
Summa fritt eget kapital		587 185	1 870 634
SUMMA EGET KAPITAL		74 752 447	74 865 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	23 081 874	11 453 625
Summa långfristiga skulder		23 081 874	11 453 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 891 125	23 769 375
Leverantörsskulder		349 319	269 046
Skatteskulder		7 064	51 366
Övriga kortfristiga skulder		55	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	471 912	583 904
Summa kortfristiga skulder		11 719 475	24 673 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 553 796	110 993 212

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	760 093	812 393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	815 712	815 712
	1 575 805	1 628 105
Erhållen ränta	30 787	68 259
Erlagd ränta	-901 017	-1 158 754
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	705 575	537 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 336	42 294
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 361	23 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 878	603 546
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 250 001	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 250 001	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-690 123	-146 454
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 427 488	3 573 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 737 365	3 427 488

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 21-29 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	3 347 028	3 347 028
El	229 232	222 391
Övriga intäkter	32 739	44 530
Summa	3 608 999	3 613 949

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	6
Övriga intäkter	4 300	0
Summa	4 306	6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	176 980	170 111
Städning	0	18 750
Besiktning och service	23 938	43 293
Trädgårdsarbete	349	80
Övrigt	0	3 750
Summa	201 267	235 984

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	125 153	0
Bostäder	0	8 540
Bostäder VVS	0	5 757
Dörrar och lås/porttele	23 384	9 996
VA	188 009	209 616
Ventilation	14 647	19 157
El	0	13 950
Hissar	78 231	41 354
Försäkringsärenden/vattenskada	2 813	0
Summa	432 237	308 370

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	414 478	291 598
Uppvärmning	292 029	358 483
Vatten	168 262	114 712
Sophämtning	60 437	54 667
Summa	935 206	819 460

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 486	40 549
Bredband/Kabeltv	134 189	153 150
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Samfällighet	43 235	47 765
Fastighetsskatt	99 992	94 540
Summa	322 777	336 004

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	75
Övriga förvaltningskostnader	40 660	43 716
Revisionsarvoden	17 438	17 875
Ekonomisk förvaltning	90 544	86 376
Summa	148 642	148 042

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-2 000	105 000
Sociala avgifter	-629	32 991
Summa	-2 629	137 991

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	911 745	1 150 778
Övriga räntekostnader	1 667	1 873
Summa	913 412	1 152 651

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 995 000	116 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 995 000	116 995 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 554 382	-8 738 670
Årets avskrivning	-815 712	-815 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 370 094	-9 554 382
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 624 906	107 440 618
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 070 000</i>	<i>19 070 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	18 600 000
Summa	82 200 000	81 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 088	628
Övriga fordringar	1 470	0
Nabo Klientmedelskonto	565 600	738 820
Borgo	232	47 678
Summa	568 390	787 125

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 695	36 528
Fastighetsskötsel	14 456	14 233
Försäkringspremier	14 894	13 686
Förvaltning	29 667	26 575
Inkomsträntor	26 501	17 418
Summa	151 213	108 440

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-12-20	2,96 %	11 540 937	12 391 125
Nordea Hypotek	2027-12-15	2,71 %	11 540 937	11 190 750
Nordea Hypotek	2026-12-21	4,18 %	10 891 125	11 641 125
Summa			33 972 999	35 223 000
Varav kortfristig del			10 891 125	23 769 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 222 999 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 949	4 519
El	81 232	33 678
Uppvärmning	6 297	48 424
Utgiftsräntor	42 441	30 046
Vatten	13 823	9 229
Löner	0	105 000
Beräknade uppl. sociala avifter	0	32 991
Förutbetalda avgifter/hyror	306 170	303 017
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	471 912	583 904

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 340 000	46 340 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

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

Skåne län, Lund kommun

Mikael Ahlberg
Ordförande

Clara Kronberg
Ledamot

Natalie Andersson
Ledamot

Ida Pettersson
Ledamot

Malin E C Schlyter
Ledamot

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:

04.05.2026 19:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 08:46

DOCUMENT ID:

HkFJ-arAZI

ENVELOPE ID:

H1dk-6B0Ze-HkFJ-arAZI

DOCUMENT NAME:

Brf Käranden 21-29, 769620-5314 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f063e11d6abc80bfafbbc8f0bee8c3d61f47d18ba411322
4fbb60c1559b8d2a1385ece30452d19e2439ac8cf72fd4
527eedf0eb45f1e94faac0e1a0484ca12e7

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. Clara Linnea Kristina Kronberg kronberg.clara@gmail.com	 Signed	04.05.2026 09:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 09:02	Low	IP: 195.60.68.7
2. PER ANDERS MIKAEL AHLBERG mikael_ahlberg65@hotmail.com	 Signed	04.05.2026 09:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 09:20	Low	IP: 90.129.114.143
3. Malin E C Schlyter malin.s.w@gmail.com	 Signed	04.05.2026 10:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 09:58	Low	IP: 83.254.130.194
4. IDA LOVISA PETTERSSON ida.pettersson@bahnhof.se	 Signed	04.05.2026 11:05	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 11:04	Low	IP: 95.203.8.23
5. NATALIE KELLY ANDERSSON natalie_andersson3@hotmail.com	 Signed	04.05.2026 17:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 17:30	Low	IP: 82.69.120.148
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed	04.05.2026 19:39	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 19:38	Low	IP: 208.56.29.59

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 21-29, org.nr 769620-5314.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 21-29 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 21-29 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 19:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 08:46

DOCUMENT ID:

BJKJZaBAZe

ENVELOPE ID:

BkeOyWaSC-e-BJKJZaBAZe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Käranden 21-29.pdf

2 pages

SHA-512:

451ec6c9ec189090ab0857f46ae7245f8cb0a428945500
fdbf9666987c36f075028fd5991ad80c0881fc6e137a893
7babdcc666b1cf1ae19374397dcba31076f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	04.05.2026 19:39	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	04.05.2026 19:38	Low	IP: 208.56.29.59

* 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