

Årsredovisning 2024

Brf Käranden 31-41

769615-5022



Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 31-41

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Lunds kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-08 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 5	2006	Lunds kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 152 kvm. Byggnadernas totalyta är 4152 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Vazdekis	Ordförande
Jonas Anehamre	Styrelseledamot
Josefin Kerstin Amanda Norrby	Styrelseledamot
Lisa Amanda Benson	Styrelseledamot
Per Daniel Dimitric	Styrelseledamot
Annie Hjalmarsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målat lägenhetsdörrar på loftgångar samt källardörrar
- 2023** ● Bytt telefoner i hissar för att klara 4G nätet.
Bytt bärremmar i hissar
- 2022** ● Tvättat, lagat och målat fasader
Balkonger har ytbehandlats och målats samt ny mjukfog mellan balkong och fasad
Loftgångar har ytbehandlats och målats
Murar vid entréer har målats

Planerade underhåll

- 2025** ● Spola avloppsledningar
- 2026** ● Byta dörr till miljöhus
Ventilation OVK.besiktning

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El leverantör	Nordic Green Energy
Service av avfuktare	Skandiluft avfuktarservice AB
Service och underhåll av värmesystem samt leverantör av fjärrvärme	Kraftringen
Service och underhåll hissar	Schindler Hiss AB
Teknisk förvaltning	Climat80
TV	Tele 2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kärandens samfällighetsförening, med en andel på 15.576%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Käranden ga:2 (kulvert svagströmsanläggning) och Käranden ga:5 (gång och cykelvägar samt lekplatser inom området).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 8% från och med 2024-01-01.

Lagt om ett lån på 5 Mkr, räntan öka från 0,56% till 3,87% och ny bindningstid 2 år.

Lagt om ett lån på 10 Mkr, räntan öka från 0,54% till 4,06% och ny bindningstid 1 år.

Flyttat ett lån på 14768995 kr från SBAB till Nordea i samband med att det löpte ut. Vid flytten har vi amorterat 768995kr så att det nya lånet blir 14 Mkr, räntan ökade från 0,82% till 2,59%, lånet sattes på 1 år.

Under året har det inträffat en del oförutsedda händelser som medfört att vi lagt ca 240 tkr mer på reparationer än vad vi har budgeterat för. Vi har inte behövt höja avgiften på grund av dessa händelser vi har finansierat det med egna medel.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 338 838	4 090 880	3 918 532	3 898 423
Resultat efter fin. poster	-359 269	119 117	-3 430 261	-390 337
Soliditet (%)	63	62	62	63
Yttre fond	1 672 337	1 224 286	856 076	852 205
Taxeringsvärde	99 800 000	99 800 000	99 800 000	74 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 039	975	944	896
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	95,1	100,0	95,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 217	11 523	11 643	11 740
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 217	11 523	11 643	11 697
Sparande per kvm totalyta, kr	182	315	292	221
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	90	129	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	110	109	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	31	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	232	271	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	1,90	1,23	1,57
Räntekänslighet (%)	10,79	11,82	12,34	52,45

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 171 793 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Ökade drifts- och räntekostnader har bidragit till det negativa resultatet. Vi har höjt årsavgifterna för att möta dessa kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	86 050 815	-	-	86 050 815
Fond, yttre underhåll	1 224 286	-	448 051	1 672 337
Balanserat resultat	-6 439 828	119 117	-448 051	-6 768 763
Årets resultat	119 117	-119 117	-359 269	-359 269
Eget kapital	80 954 389	0	-359 269	80 595 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 768 763
Årets resultat	-359 269
Totalt	-7 128 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-32 037
Balanseras i ny räkning	-8 195 995
	-7 128 032

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 338 838	4 090 880
Övriga rörelseintäkter	3	29	164 622
Summa rörelseintäkter		4 338 867	4 255 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 158 589	-1 953 699
Övriga externa kostnader	9	-131 708	-141 417
Personalkostnader	10	-112 955	-103 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 084 788	-1 084 788
Summa rörelsekostnader		-3 488 041	-3 283 397
RÖRELSERESULTAT		850 826	972 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		79 849	61 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 289 944	-914 376
Summa finansiella poster		-1 210 095	-852 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-359 269	119 117
ÅRETS RESULTAT		-359 269	119 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	124 907 150	125 991 938
Summa materiella anläggningstillgångar		124 907 150	125 991 938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		124 907 150	125 991 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 887	40 986
Övriga fordringar	13	2 258	2 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	105 300	150 026
Summa kortfristiga fordringar		148 445	193 225
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 081 259	3 538 866
Summa kassa och bank		3 081 259	3 538 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 229 704	3 732 091
SUMMA TILLGÅNGAR		128 136 854	129 724 029

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 050 815	86 050 815
Fond för yttre underhåll		1 672 337	1 224 286
Summa bundet eget kapital		87 723 152	87 275 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 768 763	-6 439 828
Årets resultat		-359 269	119 117
Summa fritt eget kapital		-7 128 032	-6 320 712
SUMMA EGET KAPITAL		80 595 120	80 954 389
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 000 000	14 768 995
Summa långfristiga skulder		5 000 000	14 768 995
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		41 573 995	33 073 995
Leverantörsskulder		206 311	103 386
Skatteskulder		12 222	9 779
Övriga kortfristiga skulder		5 665	4 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	743 541	808 567
Summa kortfristiga skulder		42 541 734	34 000 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 136 854	129 724 029

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	850 826	972 105
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 084 788	1 084 788
	1 935 614	2 056 893
Erhållen ränta	79 849	61 387
Erlagd ränta	-1 336 505	-771 447
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	678 958	1 346 834
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 780	-62 667
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 650	-113 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 388	1 170 463
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	14 000 000	125 000
Amortering av lån	-15 268 995	-625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 268 995	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-457 607	670 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 538 866	2 868 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 081 259	3 538 866

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 31-41 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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	0,86 %
---------	--------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 143 528	3 836 520
Hysesintäkter, lokaler	12 600	10 800
El	156 617	212 689
Övriga intäkter	26 093	30 871
Summa	4 338 838	4 090 880

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	29	32
Elprisstöd	0	157 808
Försäkringsersättning	0	6 522
Övriga rörelseintäkter	0	260
Summa	29	164 622

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	85 479	84 948
Städning	37 488	36 090
Besiktning och service	85 762	45 472
Underhållsplan	0	4 500
Hiss serviceavtal	18 388	19 040
Summa	227 117	190 050

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	26 624	0
Bostäder	109 426	19 131
Trapphus/port/entr	7 594	0
Dörrar och lås/porttele	13 789	0
Övriga gemensamma utrymmen	4 985	0
VA	6 929	3 345
Värme	48 469	0
Ventilation	12 747	7 874
El	52 874	15 349
Hissar	66 017	20 144
Tak	18 537	0
Balkonger	4 974	0
Gård/markytor	3 570	9 087
Summa	376 535	74 930

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	24 375	0
Hissar	0	143 949
Gård/markytor	7 662	0
Summa	32 037	143 949

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	375 333	374 768
Återbetalning elstöd	0	111 104
Uppvärmning	479 196	457 997
Vatten	180 132	128 809
Sophämtning	84 614	94 864
Summa	1 119 275	1 167 542

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 130	46 346
Bredband/Kabeltv	164 693	162 322
Övrigt	1 875	1 875
Samfällighet	81 348	61 811
Fastighetsskatt	107 580	104 874
Summa	403 626	377 228

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 063	8 129
Kontorsmaterial	0	450
Datakommunikation	4 113	4 061
Revisionsarvoden	17 688	15 813
Styr.möte/stämma/städdag	4 347	1 939
Ekonomisk förvaltning	73 456	69 592
Övriga förvaltningskostnader	26 793	20 265
Konsultkostnader	0	17 410
Bankkostnader	4 249	3 758
Summa	131 708	141 417

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	27 005	24 743
Summa	112 955	103 493

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 289 944	914 376
Summa	1 289 944	914 376

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 780 000	138 780 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 780 000	138 780 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 788 062	-11 703 274
Årets avskrivning	-1 084 788	-1 084 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 872 850	-12 788 062
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	124 907 150	125 991 938
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000
Summa	99 800 000	99 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 258	2 213
Summa	2 258	2 213

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 032	105 122
Fastighetsskötsel	7 079	7 079
Försäkringspremier	16 280	15 578
Bredband	9 158	0
Förvaltning	22 751	22 247
Summa	105 300	150 026

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-01-14	3,90 %	14 768 995	14 768 995
Nordea Hypotek	2025-12-11	2,59 %	14 000 000	14 768 995
SBAB	2025-03-14	3,24 %	2 805 000	3 305 000
Stadshypotek	2026-03-01	3,87 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2025-03-30	4,06 %	10 000 000	10 000 000
Summa			46 573 995	47 842 990
Varav kortfristig del			41 573 995	33 073 995

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 073 995 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 999	89 481
El	39 937	54 037
Uppvärmning	64 516	66 751
Utgiftsräntor	134 355	180 916
Vatten	13 688	11 723
Beräknade uppl. sociala avifter	17 296	24 743
Förutbetalda avgifter/hyror	391 750	365 916
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 000
Summa	743 541	808 567

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 730 000	52 730 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 8% från och med 2025-01-01. Lån som löpte ut 2025-01-14 med ränta 3,90% flyttades till Nordea och i samband med flytt amortera vi 268995 kr, lånet sattes på 2 år med ränta 2,89 %.

Underskrifter

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

Lunds kommun

Jonas Anehamre
Styrelseledamot

Josefin Kerstin Amanda Norrby
Styrelseledamot

Lisa Amanda Benson
Styrelseledamot

Per Daniel Dimitric
Styrelseledamot

Peter Vazdekis
Ordförande

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2025 19:30

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 15.04.2025 10:43

DOCUMENT ID:
B1b2E3coAJg

ENVELOPE ID:
BkxnVh5sRyx-B1b2E3coAJg

DOCUMENT NAME:
Brf Käranden 31-41, 769615-5022 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lisa Amanda Benson lisa.amanda.benson@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 13:04 15.04.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.21.51
2. PER DANIEL DIMITRIC daniel.dimitric@protonmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:39 16.04.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.4
3. Josefin Kerstin Amanda Norrby josefin.norrby@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2025 11:46 16.04.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.136
4. DAN JONAS CHRISTIAN ANEHAM RE janehamre@yahoo.com	Signed Authenticated	16.04.2025 15:44 16.04.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.202
5. PETER VAZDEKIS peter.vazdekis@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 09:55 22.04.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.104.18
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	22.04.2025 19:30 22.04.2025 19:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Käranden 31-41, org. nr 769615-5022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Käranden 31-41 för år 2024.

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 2024 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 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 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 uppger, 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:

- 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Käranden 31-41 för år 2024 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 19:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 15.04.2025 10:43

DOCUMENT ID:

rymhE3qo0kg

ENVELOPE ID:

S1nN2ciRJe-rymhE3qo0kg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Käranden 31-41 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	22.04.2025 19:30	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	22.04.2025 19:29	Low	IP: 83.233.136.213

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