

Årsredovisning 2024

Brf Käranden 21-29

769620-5314



Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 21-29

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. 6
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 7	2011	Lund

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 2011

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 319 kvm. Byggnadernas totalyta är 3319 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Ahlberg	Ordförande
Clara Kronberg	Styrelseledamot
Fredrik Schön	Styrelseledamot
Malin E C Schlyter	Styrelseledamot
Natalie Andersson	Styrelseledamot
Dimitrios Charalabidis	Suppleant
Pontus Norén	Suppleant

Valberedning

Jesper Dahlberg

Firmateckning

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

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och fjärrvärme	Kraftringen
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 samfälligheten förvaltar cykel- och gångvägar samt lekplatser och rekreationsytor med tillhörande utrustning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens tre lån hade förfallodag per 2024-12-20. Styrelsen beslutade att lägga om detta lån med rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året ha två medlemsdagar för skötsel av grönytor och städning av gemensamma utrymmen.

Under hösten 2024 upptäcktes och åtgärdades en avloppsläcka i kryppgrunden vid trapphus 21.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 613 949	3 503 857	3 173 220	3 160 834
Resultat efter fin. poster	-254 581	348 240	286 538	62 945
Soliditet (%)	67	67	66	66
Yttre fond	2 053 372	1 045 835	830 835	1 018 992
Taxeringsvärde	81 600 000	81 600 000	81 600 000	61 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 075	1 046	952	914
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	95,0	99,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 613	10 839	11 058	11 284
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 613	10 839	11 058	11 284
Sparande per kvm totalyta, kr	169	412	332	391
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	92	149	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	97	91	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	218	268	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	1,74	0,79	0,57
Räntekänslighet (%)	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 222 391 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

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret 2024 som huvudsakligen beror på en oförutsedd avloppsläcka som har krävt akuta reparationer. Framåt ser föreningens ekonomi bra ut och inga ytterligare åtgärder är planerade.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	70 655 000	-	-	70 655 000
Fond, yttre underhåll	1 045 835	-	1 007 537	2 053 372
Uppskrivningsfond	286 890	-	-	286 890
Balanserat resultat	2 784 512	348 240	-1 007 537	2 125 215
Årets resultat	348 240	-348 240	-254 581	-254 581
Eget kapital	75 120 477	0	-254 581	74 865 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 125 215
Årets resultat	-254 581
Totalt	1 870 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 170 000
Balanseras i ny räkning	700 634
	1 870 634

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	3 613 949	3 503 857
Övriga rörelseintäkter	3	6	152 941
Summa rörelseintäkter		3 613 955	3 656 798
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 699 817	-1 608 336
Övriga externa kostnader	9	-148 042	-172 172
Personalkostnader	10	-137 991	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 712	-815 712
Summa rörelsekostnader		-2 801 562	-2 734 210
RÖRELSERESULTAT		812 393	922 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 677	56 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 152 651	-630 992
Summa finansiella poster		-1 066 974	-574 348
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-254 581	348 240
ÅRETS RESULTAT		-254 581	348 240

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	107 440 618	108 256 330
Summa materiella anläggningstillgångar		107 440 618	108 256 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 440 618	108 256 330
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 038	39 776
Övriga fordringar	13	628	7 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	108 440	103 121
Summa kortfristiga fordringar		125 106	149 982
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 427 488	3 573 942
Summa kassa och bank		3 427 488	3 573 942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 552 594	3 723 924
SUMMA TILLGÅNGAR		110 993 212	111 980 254

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 655 000	70 655 000
Uppskrivningsfond		286 890	286 890
Fond för yttre underhåll		2 053 372	1 045 835
Summa bundet eget kapital		72 995 262	71 987 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 125 215	2 784 512
Årets resultat		-254 581	348 240
Summa fritt eget kapital		1 870 634	3 132 752
SUMMA EGET KAPITAL		74 865 896	75 120 477
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 453 625	22 644 375
Summa långfristiga skulder		11 453 625	22 644 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 769 375	13 328 625
Leverantörsskulder		269 046	201 746
Skatteskulder		51 366	94 163
Övriga kortfristiga skulder		0	418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	583 904	590 450
Summa kortfristiga skulder		24 673 691	14 215 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 993 212	111 980 254

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	812 393	922 588
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	815 712	815 712
	1 628 105	1 738 300
Erhållen ränta	68 259	56 644
Erlagd ränta	-1 158 754	-612 315
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	537 610	1 182 629
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	42 294	-32 979
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 642	119 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	603 546	1 269 225
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-750 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-146 454	519 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 573 942	3 054 717
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 427 488	3 573 942

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 21-29 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 0,83 %

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

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	3 347 028	3 187 704
El	222 391	285 416
Övriga intäkter	116	0
Andrahandsuthyrning	44 414	30 737
Summa	3 613 949	3 503 857

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	6	6
Elprisstöd	0	148 336
Försäkringsersättning	0	4 599
Summa	6	152 941

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	170 111	159 780
Städning	18 750	0
Besiktning och service	20 418	20 030
Ventilationskontroll OVK	22 875	27 500
Trädgårdsarbete	80	1 874
Övrigt	3 750	0
Summa	235 984	209 184

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	8 540	4 394
Bostäder VVS	5 757	1 525
Trapphus/port/entr	0	3 323
Dörrar och lås/porttele	9 996	19 539
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 147
VA	209 616	0
Värme	0	5 323
Ventilation	19 157	6 035
El	13 950	0
Hissar	41 354	6 437
Fasader	0	1 653
Försäkringsärende/vattenskada	0	38 667
Summa	308 370	90 043

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	38 750
Dörrar och lås/porttele	0	29 863
Ventilation	0	91 875
Hissar	0	41 975
Summa	0	202 463

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	291 598	305 135
Uppvärmning	358 483	322 347
Vatten	114 712	97 403
Sophämtning	54 667	61 137
Summa	819 460	786 022

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	40 549	39 028
Bredband	153 150	149 256
Samfällighet	47 765	40 178
Fastighetsskatt	94 540	92 162
Summa	336 004	320 624

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	75	889
Övriga förvaltningskostnader	43 716	54 166
Juridiska kostnader	0	16 125
Revisionsarvoden	17 875	17 000
Ekonomisk förvaltning	86 376	83 992
Summa	148 042	172 172

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Sociala avgifter	32 991	32 991
Summa	137 991	137 991

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 150 778	630 992
Övriga räntekostnader	1 873	0
Summa	1 152 651	630 992

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	116 995 000	116 995 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	116 995 000	116 995 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 738 670	-7 922 958
Årets avskrivning	-815 712	-815 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 554 382	-8 738 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 440 618	108 256 330
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 070 000</i>	<i>19 070 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
Summa	81 600 000	81 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	628	5 359
Övriga fordringar	0	1 726
Summa	628	7 085

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 528	51 185
Fastighetsskötsel	14 233	13 362
Försäkringspremier	13 686	13 165
Förvaltning	26 575	25 409
Inkomsträntor	17 418	0
Summa	108 440	103 121

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-03-20	2,98 %	12 391 125	12 391 125
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %	11 190 750	11 190 750
Nordea Hypotek	2026-12-21	4,18 %	11 641 125	12 391 125
Summa			35 223 000	35 973 000
Varav kortfristig del			23 769 375	13 328 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 285 500 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	4 519	5 018
El	33 678	35 128
Uppvärmning	48 424	48 449
Vatten	9 229	7 934
Styrelsearvode	105 000	105 000
Sociala avgifter	32 991	32 991
Utgiftsräntor	30 046	36 149
Förutbetalda avgifter/hyror	303 017	303 781
Beräknat revisionsarvode	17 000	16 000
Summa	583 904	590 450

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 340 000	46 340 000

Underskrifter

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

Skåne län, Lund kommun

Mikael Ahlberg
Ordförande

Fredrik Schön
Styrelseledamot

Malin E C Schlyter
Styrelseledamot

Clara Kronberg
Styrelseledamot

Natalie Andersson
Styrelseledamot

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

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 15:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 06.05.2025 13:29

DOCUMENT ID:

Sk1aGOPglx

ENVELOPE ID:

HJ0nzuvexe-Sk1aGOPglx

DOCUMENT NAME:

Brf Käranden 21-29, 769620-5314 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATALIE KELLY ANDERSSON natalie.andersson@med.lu.se	Signed Authenticated	06.05.2025 13:36 06.05.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.15
2. Malin E C Schlyter malin.s.w@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 17:24 06.05.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.215
3. CLARA KRONBERG kronberg.clara@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:36 06.05.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.154
4. PER ANDERS MIKAEL AHLBERG mikael_ahlberg65@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 05:08 08.05.2025 05:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.71.180
5. FREDRIK SCHÖN schon.fredrik@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 12:11 08.05.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.129.86
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	12.05.2025 15:10 12.05.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 21-29, org. nr 769620-5314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Käranden 21-29 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 21-29 för år 2024 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 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:

12.05.2025 15:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2025 13:29

DOCUMENT ID:

S1x6fOPlxg

ENVELOPE ID:

SJZy6G_Peex-S1x6fOPlxg

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Käranden 21-29 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	12.05.2025 15:09	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	12.05.2025 15:09	Low	IP: 195.84.56.2

* 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