

# Årsredovisning 2023

Brf Käranden 21-29

769620-5314



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 21-29

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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
Käränden 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
Dimitrios Charalabidis	Styrelsesuppleant
Pontus Norén	Styrelsesuppleant
Clara Kronberg	Styrelseledamot
Fredrik Schön	Styrelseledamot
Malin E C Schlyter	Styrelseledamot
Natalie Andersson	Styrelseledamot

### Valberedning

Gustav Minnhagen

### 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 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-10. Val av nya styrelsemedlemmar..

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-28. Beslut av nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK samt rensning av ventilationskanaler. Radonmätning (påbörjades 2023 och avslutas 2024).
- 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
Sopphantering	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

Två av föreningens tre lån gick ut 2023-12-20. Styrelsen beslutade att på nytt binda ett lån med 3 års bindningstid och ett lån med 1 års bindningstid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 503 857	3 173 220	3 160 834	3 177 612
Resultat efter fin. poster	348 240	286 538	62 945	382 925
Soliditet (%)	67	66	66	66
Yttre fond	1 045 835	830 835	1 018 992	1 018 992
Taxeringsvärde	81 600 000	81 600 000	61 200 000	61 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 046	952		-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	99,4	25,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 839	11 058	11 284	11 509
Skuldsättning per kvm totalyta	10 839	11 058	11 284	11 509
Sparande per kvm totalyta	412	332	391	366
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	149	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	91	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	218	268	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	0,79	0,57	1,20
Räntekänslighet (%)	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 285 416 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	70 655 000	-	-	70 655 000
Fond, yttre underhåll	830 835	-	215 000	1 045 835
Uppskrivningsfond	286 890	-	-	286 890
Balanserat resultat	2 712 974	286 538	-215 000	2 784 512
Årets resultat	286 538	-286 538	348 240	348 240
<b>Eget kapital</b>	<b>74 772 237</b>	<b>0</b>	<b>348 240</b>	<b>75 120 477</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 784 512
Årets resultat	348 240
<b>Totalt</b>	<b>3 132 752</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 210 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-202 463
Balanseras i ny räkning	2 125 215
	<b>3 132 752</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 503 857	3 173 220
Övriga rörelseintäkter	3	152 941	7 407
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 656 798</b>	<b>3 180 627</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 608 336	-1 550 189
Övriga externa kostnader	9	-172 172	-119 259
Personalkostnader	10	-137 991	-126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 712	-815 712
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 734 210</b>	<b>-2 612 111</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>922 588</b>	<b>568 516</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 644	11 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-630 992	-293 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 348</b>	<b>-281 978</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>348 240</b>	<b>286 538</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>348 240</b>	<b>286 538</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	108 256 330	109 072 042
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 256 330</b>	<b>109 072 042</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>108 256 330</b>	<b>109 072 042</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		39 776	15 857
Övriga fordringar	13	5 359	5 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	103 121	94 177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>148 256</b>	<b>115 278</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 573 942	3 054 717
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 573 942</b>	<b>3 054 717</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 722 198</b>	<b>3 169 995</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 978 528</b>	<b>112 242 037</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		70 655 000	70 655 000
Uppskrivningsfond		286 890	286 890
Fond för yttre underhåll		1 045 835	830 835
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 987 725</b>	<b>71 772 725</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 784 512	2 712 974
Årets resultat		348 240	286 538
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 132 752</b>	<b>2 999 512</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 120 477</b>	<b>74 772 237</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	22 644 375	11 190 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 644 375</b>	<b>11 190 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 328 625	25 532 250
Leverantörsskulder		201 746	104 981
Skatteskulder		94 163	48 249
Övriga kortfristiga skulder		-1 308	4 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	590 450	588 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 213 676</b>	<b>26 279 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 978 528</b>	<b>112 242 037</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>922 588</b>	<b>568 516</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	815 712	815 712
	<b>1 738 300</b>	<b>1 384 228</b>
Erhållen ränta	56 644	11 776
Erlagd ränta	-612 315	-283 566
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 182 629</b>	<b>1 112 438</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 979	338 051
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 574	89 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 269 225</b>	<b>1 539 775</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-750 000	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>519 225</b>	<b>789 775</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 054 717</b>	<b>2 264 942</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 573 942</b>	<b>3 054 717</b>

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 187 704	3 035 976
El	285 416	124 381
Andrahandsuthyrning	30 737	12 863
<b>Summa</b>	<b>3 503 857</b>	<b>3 173 220</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	6	7 407
Elprisstöd	148 336	0
Försäkringsersättning	4 599	0
<b>Summa</b>	<b>152 941</b>	<b>7 407</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	159 780	160 889
Besiktning och service	47 530	3 361
Trädgårdsarbete	1 874	1 797
Övrigt	0	2 155
<b>Summa</b>	<b>209 184</b>	<b>168 202</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	4 394	10 786
Bostäder VVS	1 525	0
Trapphus/port/entr	3 323	0
Dörrar och lås/porttele	19 539	4 108
Övriga gemensamma utrymmen	3 147	0
VA	0	56 306
Värme	5 323	1 299
Ventilation	6 035	0
El	0	3 685
Hissar	6 437	60 333
Fasader	1 653	0
Försäkringsärende/vattenskada	38 667	0
<b>Summa</b>	<b>90 043</b>	<b>136 517</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	38 750	0
Dörrar och lås/porttele	29 863	0
Ventilation	91 875	0
Hissar	41 975	0
<b>Summa</b>	<b>202 463</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	305 135	493 321
Uppvärmning	322 347	303 170
Vatten	97 403	93 534
Sophämtning	61 137	56 123
<b>Summa</b>	<b>786 022</b>	<b>946 148</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 028	31 888
Bredband	149 256	142 320
Samfällighet	40 178	37 012
Fastighetsskatt	92 162	88 102
<b>Summa</b>	<b>320 624</b>	<b>299 322</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	54 166	20 059
Förbrukningsmaterial	889	0
Juridiska kostnader	16 125	3 188
Revisionsarvoden	17 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	83 992	81 012
<b>Summa</b>	<b>172 172</b>	<b>119 259</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	32 991	30 351
<b>Summa</b>	<b>137 991</b>	<b>126 951</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	630 992	293 754
<b>Summa</b>	<b>630 992</b>	<b>293 754</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	116 995 000	116 995 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>116 995 000</b>	<b>116 995 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 922 958	-7 107 246
Årets avskrivning	-815 712	-815 712
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 738 670</b>	<b>-7 922 958</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>108 256 330</b>	<b>109 072 042</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 070 000</i>	<i>19 070 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
<b>Summa</b>	<b>81 600 000</b>	<b>81 600 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 359	5 244
<b>Summa</b>	<b>5 359</b>	<b>5 244</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 185	48 436
Fastighetsskötsel	13 362	12 051
Försäkringspremier	13 165	12 692
Förvaltning	25 409	20 998
<b>Summa</b>	<b>103 121</b>	<b>94 177</b>



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-12-20	4,61 %	12 391 125	13 440 750
Nordea Hypotek	2025-12-17	0,71 %	11 190 750	11 940 750
Nordea Hypotek	2026-12-21	4,18 %	12 391 125	11 341 500
<b>Summa</b>			<b>35 973 000</b>	<b>36 723 000</b>
Varav kortfristig del			13 328 625	25 532 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 035 500 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 018	4 578
El	35 128	79 605
Uppvärmning	48 449	49 006
Vatten	7 934	0
Löner	0	96 600
Sociala avgifter	0	30 352
Beräknade uppl. sociala avifter	32 991	0
Utgiftsräntor	36 149	17 472
Förutbetalda avgifter/hyror	303 781	296 207
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>590 450</b>	<b>588 820</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 340 000	46 340 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från och med 2024-01-01.

## Underskrifter

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

Skåne län, Lund kommun

---

Clara Kronberg  
Styrelseledamot

---

Fredrik Schön  
Styrelseledamot

---

Malin E C Schlyter  
Styrelseledamot

---

Mikael Ahlberg  
Ordförande

---

Natalie Andersson  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 14:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 15:31

DOCUMENT ID:

SyVYpWioM0

ENVELOPE ID:

HkfKp-0jMA-SyVYpWioM0

DOCUMENT NAME:

Brf Käranden 21-29, 769620-5314 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLARA KRONBERG kronberg.clara@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:33 10.05.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/04/24) IP: 83.233.244.156
2. Malin E C Schlyter malin.s.w@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:53 10.05.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/22) IP: 194.103.189.15
3. FREDRIK SCHÖN schon.fredrik@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 11:29 12.05.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/07/03) IP: 188.150.75.105
4. NATALIE ANDERSSON natalie.andersson@med.lu.se	Signed Authenticated	13.05.2024 07:51 13.05.2024 07:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/17) IP: 188.150.75.30
5. PER ANDERS MIKAEL AHLBERG mikael_ahlberg65@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 12:51 13.05.2024 07:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/03) IP: 85.235.16.11
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:54 13.05.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) 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 Käränden 21-29, org. nr 769620-5314

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Käränden 21-29 för år 2023.

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 2023 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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:

- 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. Risken 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 Käränden 21-29 för år 2023 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 trygghande 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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:

13.05.2024 14:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 15:31

DOCUMENT ID:

S1qp-ioz0

ENVELOPE ID:


HJQF6bojfo-S1qp-ioz0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Käranden 21-29 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	 Signed Authenticated	13.05.2024 14:54 13.05.2024 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) 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