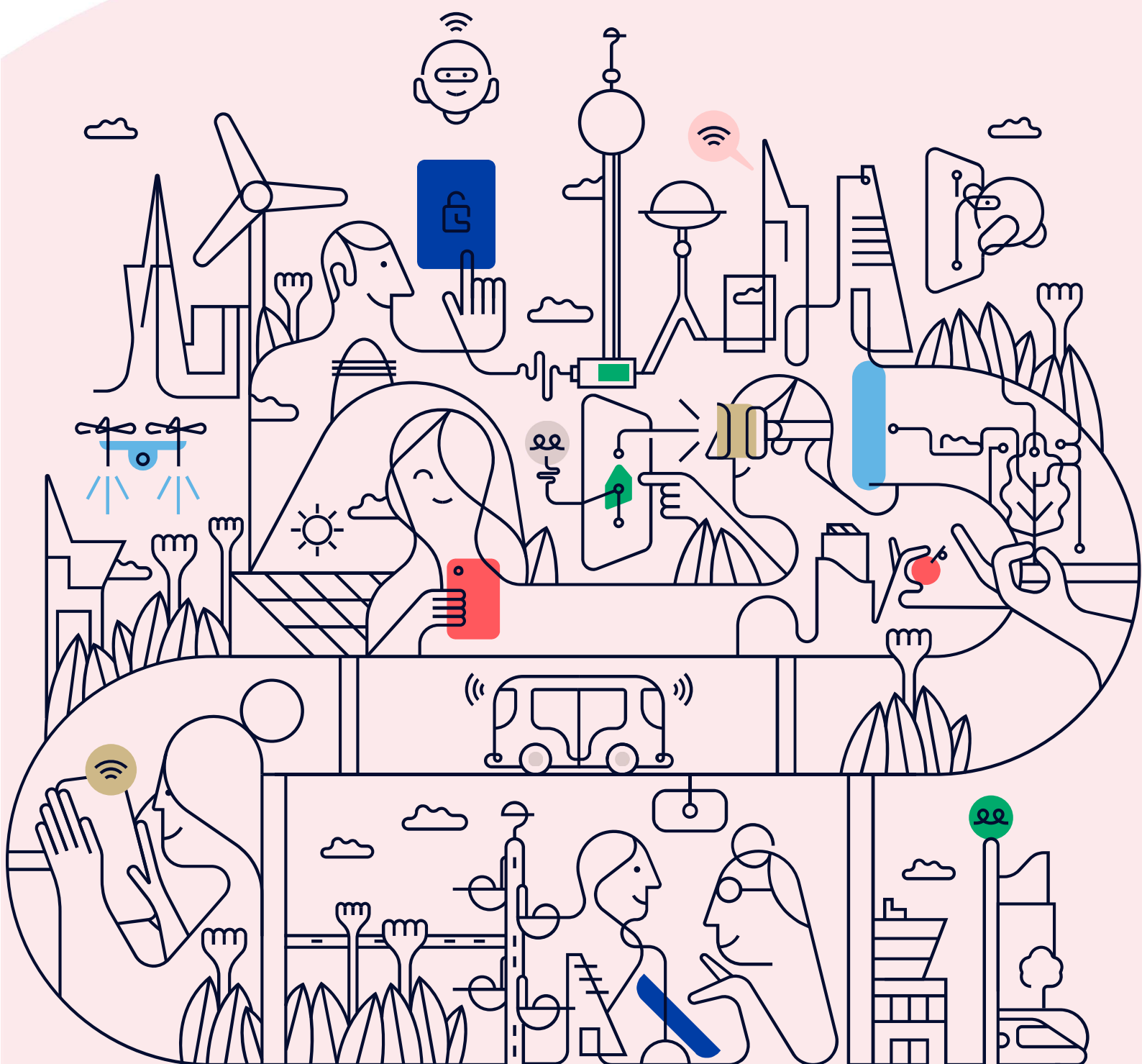




Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 11-13

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

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 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 8	2011	Lund

Marken innehas med äganderätt

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2012

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 566 kvm. Byggnadernas totalyta är 2566 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustaf Nils Olof Carstam	Ordförande
Johan Rydeman	Styrelseledamot
Mattias Näsström	Styrelseledamot
Michael Nilsson	Styrelseledamot
Tim Bacanovic	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

2019 ● OVK och kanalrensning

Planerade underhåll

2025 ● Fasadtvätt
● OVK och kanalrensning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Climat 80
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Bahnhof
TV	Tele2
Trappstäd	KS Städ & Fönsterputs
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Vatten	VA Syd
El och värme	Kraftringen

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kärandens samfällighetsförening, med en andel på 9.801%.

Samfälligheten förvaltar lekparken samt gångar och cykelbanor..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av 2023 så höjdes medlemsavgifterna med 10 % för att kompensera för de höjda räntorna på lånen.

Under slutet av 2023 förhandlade styrelsen även om ytterligare ett lån där räntan ökade från 0,64 % till 4,67 %

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 876 048	2 515 695	2 488 841	2 429 055
Resultat efter fin. poster	61 328	88 771	-34 022	174 632
Soliditet (%)	63	62	62	62
Yttre fond	1 362 675	1 171 875	1 014 200	871 400
Taxeringsvärde	63 600 000	63 600 000	47 600 000	47 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 119	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 597	13 116	13 311	13 505
Skuldsättning per kvm totalyta	12 597	13 116	13 311	13 505
Sparande per kvm totalyta	337	347	312	380
Elkostnad per kvm totalyta, kr	102	151	90	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	106	98	104	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	32	32
Energikostnad per kvm totalyta	242	279	226	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	0,71	-	-
Räntekänslighet (%)	11,26	-	-	-

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 299 323 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	56 820 000	-	-	56 820 000
Fond, yttre underhåll	1 171 875	-	190 800	1 362 675
Balanserat resultat	-1 667 721	88 771	-190 800	-1 769 750
Årets resultat	88 771	-88 771	61 328	61 328
Eget kapital	56 412 924	0	61 328	56 474 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 578 950
Årets resultat	61 328
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 800
Totalt	-1 708 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-1 708 422

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 876 048	2 515 695
Övriga rörelseintäkter	3	110 617	6 518
Summa rörelseintäkter		2 986 665	2 522 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 077 955	-1 211 668
Övriga externa kostnader	8	-153 258	-100 979
Personalkostnader	9	-104 814	-90 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-802 944	-800 868
Summa rörelsekostnader		-2 138 971	-2 204 156
RÖRELSERESULTAT		847 694	318 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 519	11 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-831 885	-240 921
Summa finansiella poster		-786 366	-229 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 328	88 771
ÅRETS RESULTAT		61 328	88 771

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	85 774 281	86 577 225
Summa materiella anläggningstillgångar		85 774 281	86 577 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 774 281	86 577 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 819	26 600
Övriga fordringar	12	2 429 960	2 910 868
Summa kortfristiga fordringar		2 461 779	2 937 468
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 066 520	1 039 243
Summa kassa och bank		1 066 520	1 039 243
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 528 298	3 976 711
SUMMA TILLGÅNGAR		89 302 580	90 553 936

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 820 000	56 820 000
Fond för yttre underhåll		1 362 675	1 171 875
Summa bundet eget kapital		58 182 675	57 991 875
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 769 751	-1 667 721
Årets resultat		61 328	88 771
Summa fritt eget kapital		-1 708 422	-1 578 951
SUMMA EGET KAPITAL		56 474 253	56 412 924
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	32 330 275	33 655 000
Leverantörsskulder		90 415	127 004
Övriga kortfristiga skulder		4 551	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	403 086	359 008
Summa kortfristiga skulder		32 828 327	34 141 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 302 580	90 553 936

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	3 939 985	3 462 006
Resultat efter finansiella poster	61 328	88 771
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	802 944	800 868
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	864 272	889 639
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 487	-26 916
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 315	115 256
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	880 100	977 979
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 330 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 330 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-449 900	477 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 490 085	3 939 985

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 11-13 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

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	1,02 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2 466 924	2 242 664
Bredband	105 600	105 600
Elintäkter avräkning, moms	0	48 731
El, moms	299 323	111 360
Pantsättningsavgift	1 575	7 245
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-0	96
Summa	2 876 048	2 515 695

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	109 261	0
Övriga intäkter	1 356	6 518
Summa	110 617	6 518

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	86 502	77 856
Fastighetsskötsel utöver avtal	44 155	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 800	0
Städning enligt avtal	32 297	31 428
Städning utöver avtal	18 119	0
Hissbesiktning	3 504	3 339
Gemensamma utrymmen	1 629	1 634
Serviceavtal	18 748	25 083
Summa	214 754	139 340

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	1 194
Dörrar och lås/porttele	5 704	5 464
Övriga gemensamma utrymmen	0	22 000
Hissar	10 522	42 518
Mark/gård/utemiljö	0	75 931
Summa	16 226	147 107

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	261 026	386 274
Uppvärmning	271 723	250 851
Vatten	87 346	79 185
Sophämtning/renhållning	47 830	39 886
Summa	667 925	756 197

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 555	25 700
Kabel-TV	36 184	33 112
Bredband	81 300	81 300
Samfällighetsavgifter	32 011	28 912
Summa	179 050	169 024

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 440	0
Revisionsarvoden extern revisor	16 250	15 500
Fritids och trivselkostnader	299	0
Föreningskostnader	4 118	1 400
Förvaltningsarvode enl avtal	68 782	66 852
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	1 487	0
Administration	45 082	9 776
Bostadsrätterna Sverige	5 760	5 760
Summa	153 258	100 979

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	83 475	72 450
Arbetsgivaravgifter	21 339	18 191
Summa	104 814	90 641

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	830 551	240 804
Dröjsmålsränta	1 334	0
Övriga räntekostnader	0	117
Summa	831 885	240 921

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 020 000	94 020 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 020 000	94 020 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 442 775	-6 641 907
Årets avskrivning	-802 944	-800 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 245 719	-7 442 775
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 774 281	86 577 225
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 300 000</i>	<i>15 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	14 600 000
Summa	63 600 000	63 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 394	2 937
Momsavräkning	0	7 189
Klientmedel	0	1 846 014
Transaktionskonto	1 355 392	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 429 960	2 910 868

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-12-11	4,67 %	12 400 000	12 400 000
Handelsbanken	2024-02-15	4,589 %	19 925 000	12 400 000
SBAB			0	8 855 000
Summa			32 325 000	0
Varav kortfristig del			32 325 000	33 655 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 825 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	151 210	19 897
Uppl kostn vatten	7 583	0
Förutbet hyror/avgifter	244 293	339 111
Summa	403 086	359 008

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 200 000	37 200 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lund

Gustaf Nils Olof Carstam
Ordförande

Johan Rydeman
Styrelseledamot

Mattias Näsström
Styrelseledamot

Michael Nilsson
Styrelseledamot

Tim Bacanovic
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2024 22:01

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.03.2024 17:03

DOCUMENT ID:

BkmcSWxz0p

ENVELOPE ID:

HJx9HWgGCa-BkmcSWxz0p

DOCUMENT NAME:

Brf Käranden 11-13, 769619-9020 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN JOHAN MIKAEL RYDEMAN johan@rydeman.se	 Signed Authenticated	15.03.2024 18:37 15.03.2024 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/31) IP: 85.24.234.76
2. Gustaf Nils Olof Carstam gustafcarstam@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2024 21:51 15.03.2024 21:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/11/06) IP: 85.24.234.104
3. Michael Nilsson michael.werner.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2024 09:36 16.03.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/02) IP: 217.213.119.199
4. MATTIAS NÄSSTRÖM mattias.j.nasstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2024 21:06 18.03.2024 06:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/27) IP: 85.24.234.82
5. Tim Bacanovic tim.bacanovic@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2024 18:23 20.03.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/02/09) IP: 194.47.249.16
6. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	20.03.2024 22:01 20.03.2024 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 20.71.225.201

* 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 Brf Käranden 11-13, org.nr. 769619-9020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 11-13 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Käranden 11-13 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2024 22:00

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 15.03.2024 17:03

DOCUMENT ID:
SyZ9HbgMA6

ENVELOPE ID:
B1qBbeGCT-SyZ9HbgMA6

DOCUMENT NAME:
RB -Brf Käranden 11-13.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	20.03.2024 22:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	20.03.2024 22:00	Low	IP: 20.71.225.201

* 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