Årsredovisning 2025

Brf Käranden 43-45

769618-8718



rJq2KCQ3-l-SyjhtCX2-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 43-45

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Käranden 43-45 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-06-07. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

rJq2KCQ3-l-SyjhtCX2-x

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.

rJq2KCQ3-l-SyjhtCX2-x

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 6	2008	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher Proinova Agency AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 290 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 290 kvm.

Styrelsens sammansättning

Minjun Yang	Suppleant
Carl Cristian Valter Bergstrand	Styrelseledamot
Claudia Lauermann	Styrelseledamot
Johan Birger Bergstrand	Styrelseledamot
Magdalena Miegel	Styrelseledamot
André Pettersson	Ordförande

Firmateckning

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

Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-04. Beslut om ändrade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 Fasad

2024-2025 Spolning / rensning av avloppssystem

Planerade underhåll

2027 OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Climat80

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kärandens Samfällighetsförening, med en andel på 4.9%.

Samfälligheten förvaltar snöröjning, fordons- och gångvägar i området Parternas Gränd, lekplatser och grönytor på samfällighetens mark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har omförhandlat samtliga lån i föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

För att uppfylla lagstadgade krav avseende brandskydd för bostadsrättsföreningar, genom systematiska kontroller och dokumentation (SBA), har föreningen tecknat avtal med Acriplan AB.

För råttbekämpning och övervakning har avtal tecknats med Rentokil AB. Råttfälla har installerats i avloppsstam.

För lagstadgad inspektion, underhåll och reparationer av bostadsrättsföreningens hiss har avtal tecknats med MSW Hiss och Teknik AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 658 002	1 639 642	1 590 511	1 410 554
Resultat efter fin. poster	-95 307	15 159	269 994	-16 637
Soliditet (%)	63	62	62	62
Yttre fond	1 628 227	1 263 227	898 227	817 948
Taxeringsvärde	31 400 000	31 000 000	31 000 000	31 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 280	1 263	1 230	1 091
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	99,3	96,6	99,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 261	12 377	12 470	12 552
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 261	12 377	12 470	12 552
Sparande / kvm totalyta, kr	214	273	459	288
Elkostnad / kvm totalyta, kr	132	99	98	148
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	118	110	107
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	39	40	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	305	256	249	289
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,55	2,48	1,26
Räntekänslighet (%)	9,58	9,80	10,14	11,51

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 45 737 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.

rJq2KCQ3-I-SyjhtCX2-x

Upplysning vid förlust

Föreningens hiss i lägenhetshuset underkändes vid lagstadgad besiktning under juli månad 2025. Detta följdes av reparationer för att åtgärda felen, det krävdes även mer reparationer utöver vad som uppmärksammades under besiktningen, då komponenter slutade fungera vid tester efter de första reparationerna. Dessa fel kunde inte förutses utifrån tidigare servicetillfällen eller besiktningar. Utgifterna kopplade till hissreparationerna är främsta anledningen till förlust under räkenskapsåret. Styrelsen har säkerställt att MSW Hiss och Teknik AB utför de servicetillfällen som krävs för att hissen ska fortsätta fungera, kopplat till ett nytt tecknat avtal.
Vidare har ökade räntekostnader för lån och dyra kostnader för teknisk förvaltning bidragit till låga marginaler i ekonomin. Styrelsen har under räkenskapsåret omförhandlat samtliga lån till lägre räntor samt tecknat nytt avtal för teknisk förvaltning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 715 000	-	-	26 715 000
Fond, yttre underhåll	1 263 227	-	365 000	1 628 227
Balanserat resultat	-1 023 548	15 159	-365 000	-1 373 389
Årets resultat	15 159	-15 159	-95 307	-95 307
Eget kapital	**26 969 838**	**0**	**-95 307**	**26 874 530**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 373 389
Årets resultat	-95 307
Totalt	**-1 468 697**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	365 000
Balanseras i ny räkning	-1 833 697
	-1 468 697

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 658 002	1 639 642
Övriga rörelseintäkter	3	23 968	3
Summa rörelseintäkter		**1 681 970**	**1 639 645**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-830 690	-640 269
Övriga externa kostnader	8	-93 626	-98 915
Personalkostnader		-21 027	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 876	-336 726
Summa rörelsekostnader		**-1 287 219**	**-1 075 910**
RÖRELSERESULTAT		**394 752**	**563 735**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 134	19 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-500 193	-568 288
Summa finansiella poster		**-490 059**	**-548 576**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-95 307**	**15 159**
ÅRETS RESULTAT		**-95 307**	**15 159**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	41 625 348	41 898 705
Summa materiella anläggningstillgångar		**41 625 348**	**41 898 705**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**41 625 348**	**41 898 705**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 882
Övriga fordringar	11	895 298	883 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	74 073	74 258
Summa kortfristiga fordringar		**969 371**	**966 412**
Kassa och bank			
Kassa och bank		379 128	373 060
Summa kassa och bank		**379 128**	**373 060**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 348 499**	**1 339 472**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 973 847**	**43 238 178**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 715 000	26 715 000
Fond för yttre underhåll		1 628 227	1 263 227
Summa bundet eget kapital		**28 343 227**	**27 978 227**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 373 389	-1 023 548
Årets resultat		-95 307	15 159
Summa fritt eget kapital		**-1 468 697**	**-1 008 389**
SUMMA EGET KAPITAL		**26 874 530**	**26 969 838**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 810 000	4 916 655
Summa långfristiga skulder		**10 810 000**	**4 916 655**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	5 006 655	11 050 000
Leverantörsskulder		44 056	64 358
Skatteskulder		4 846	3 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	233 760	233 829
Summa kortfristiga skulder		**5 289 317**	**11 351 685**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 973 847**	**43 238 178**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**394 752**	**563 735**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	341 876	336 726
	736 628	**900 461**
Erhållen ränta	10 134	19 712
Erlagd ränta	-530 393	-568 059
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**216 369**	**352 114**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 050	-11 026
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 177	-87 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**236 596**	**254 049**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-68 519	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-68 519**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	16 190 000	0
Amortering av lån	-16 340 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-150 000**	**-120 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**18 077**	**134 049**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 253 495**	**1 119 446**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 271 572**	**1 253 495**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJq2KCQ3-I-SyjhtCX2-x

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 43-45 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	0,83 - 10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 577 676	1 546 728
Kabel-TV/Bredband	27 720	27 720
El	45 737	54 358
Övriga intäkter	6 869	10 836
Summa	**1 658 002**	**1 639 642**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	3
Övriga intäkter	23 968	0
Summa	**23 968**	**3**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	1 875	1 875
Fastighetsskötsel	115 638	113 742
Besiktning och service	25 302	4 003
Summa	**142 815**	**119 620**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	30 302	4 574
Dörrar och lås/porttele	3 161	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 438	0
VA	0	18 953
Ventilation	9 244	0
Hissar	58 538	0
Summa	**103 682**	**23 527**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	170 092	127 563
Uppvärmning	149 887	152 366
Vatten	74 003	49 939
Sophämtning	28 602	29 093
Summa	**422 584**	**358 961**

rJq2KCQ3-I-SyjhtCX2-x

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 700	18 838
Skadedjursförsäkring	20 470	0
Bredband/Kabeltv	64 893	63 091
Övrigt	1 875	1 875
Samfällighet	16 743	18 497
Fastighetsskatt	37 928	35 860
Summa	**161 609**	**138 161**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	20 049	27 239
Revisionsarvoden	19 125	18 500
Ekonomisk förvaltning	54 452	53 176
Summa	**93 626**	**98 915**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	500 192	568 288
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	**500 193**	**568 288**

rJq2KCQ3-l-SyjhtCX2-x

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 318 104	46 318 104
Årets inköp	68 519	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**46 386 623**	**46 318 104**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 419 398	-4 082 672
Årets avskrivning	-341 876	-336 726
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 761 274**	**-4 419 398**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**41 625 348**	**41 898 705**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 234 400*	*7 234 400*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	7 400 000
Summa	**31 400 000**	**31 000 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 588	1 571
Övriga fordringar	1 266	1 266
Nabo Klientmedelskonto	336 396	323 131
Borgo	556 048	557 304
Summa	**895 298**	**883 272**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 437	39 113
Fastighetsskötsel	9 674	9 524
Försäkringspremier	6 648	6 404
Bredband	2 310	2 334
Förvaltning	17 004	16 883
Summa	**74 073**	**74 258**

rJq2KCQ3-l-SyjhtCX2-x

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	2,73 %	5 745 000	5 850 000
Stadshypotek	2027-07-30	2,59 %	5 185 000	5 200 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,53 %	4 886 655	4 916 655
Summa			**15 816 655**	**15 966 655**
Varav kortfristig del			5 006 655	11 050 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 916 655 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 350	-682
El	30 885	13 517
Uppvärmning	6 473	20 181
Utgiftsräntor	11 803	42 003
Vatten	6 133	4 229
Förutbetalda avgifter/hyror	139 089	138 581
Beräknat revisionsarvode	32 000	16 000
Summa	**228 733**	**233 829**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 500 000	18 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har avslutat vårt avtal med Climat80 avseende teknisk förvaltning och tecknat nytt avtal med Bredablick Förvaltning, från 1 januari 2026.

rJq2KCQ3-l-SyjhtCX2-x

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Lund

André Pettersson
Ordförande

Carl Cristian Valter Bergstrand
Styrelseledamot

Claudia Lauermann
Styrelseledamot

Johan Birger Bergstrand
Styrelseledamot

Magdalena Miegel
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

rJq2KCQ3-l-SyjhtCX2-x



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 08:26

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.04.2026 15:35

DOCUMENT ID:
SyjhtCX2-x

ENVELOPE ID:
rJq2KCQ3-l-SyjhtCX2-x

DOCUMENT NAME:
Brf Käranden 43-45, 769618-8718 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
ed10bc1969eca2cb48ce76a7b88ba07717218d4f05a9e2f760459fe6d80947d04b7aa57efc83d1d115beae839386953336357648f4adbd73b7f460cd47f14e02

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EBBA MINNA MAGDALENA MIEGEL	**Signed**	**11.04.2026 08:14**	**eID**	**Swedish BankID**
miegelmagdalena@gmail.com	Authenticated	11.04.2026 08:06	Low	IP: 172.226.50.54
2. Johan Birger Bergstrand	**Signed**	**13.04.2026 20:00**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@bergstrand.net	Authenticated	13.04.2026 19:59	Low	IP: 82.196.109.33
3. Claudia Lauermann	**Signed**	**13.04.2026 20:01**	**eID**	**Swedish BankID**
claudia.l@outlook.com	Authenticated	13.04.2026 19:59	Low	IP: 213.64.44.26
4. ANDRÉ PETTERSSON	**Signed**	**14.04.2026 08:43**	**eID**	**Swedish BankID**
padnezz@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 08:42	Low	IP: 193.11.102.154
5. Carl Cristian Valter Bergstrand	**Signed**	**21.04.2026 08:13**	**eID**	**Swedish BankID**
valter@bergstrand.net	Authenticated	13.04.2026 19:58	Low	IP: 90.129.109.119
6. Sandra Linnea Törnblad	**Signed**	**21.04.2026 08:26**	**eID**	**Swedish BankID**
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	21.04.2026 08:14	Low	IP: 78.70.135.83

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

Attachments

No attachments related to this document

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 43-45

Org.nr 769618-8718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Käranden 43-45 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

BJqhFAm3-x-Byxc3KAm3be

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 43-45 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

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

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

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av min digitala signatur

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

BJqhFAm3-x-Byxc3KAm3be

SEALED BY Verified BJQHFAM3-X-BYXC3KAM3BE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 08:26

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 08.04.2026 15:35

DOCUMENT ID:
Byxc3KAm3be

ENVELOPE ID:
BJqhFAm3-x-Byxc3KAm3be

DOCUMENT NAME:
0-2 Revisionsberättelse Brf Käranden 43-45.pdf
2 pages

SHA-512:
0eae6e7e8811969f0ab68a1f6076524b20fcbceb88e581c69cff21129b33a3492bf3bed5f7329828a37bfe26c389edbedfc845f64c2006bd520114766398c0f8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Linnea Törnblad	**Signed**	**21.04.2026 08:26**	**eID**	**Swedish BankID**
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	21.04.2026 08:22	Low	IP: 78.70.135.83

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

Attachments

No attachments related to this document

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