

Årsredovisning 2024

Brf Käranden 43-45

769618-8718



Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 43-45

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 6	2008	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 1290 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Stensson	Ordförande
Carl Cristian Valter Bergstrand	Styrelseledamot
Claudia Lauermann	Styrelseledamot
Frida Karin Rebecka Stjernfeldt	Styrelseledamot
Katharina Esther Keim	Styrelseledamot
Magdalena Miegel	Styrelseledamot
Dániel Szabó	Suppleant
Johan Birger Bergstrand	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad Revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-11. Beslut att välja ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2023 ● Fasad

Planerade underhåll

2025 ● Förstudie avlopp och tappvatten

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Teknisk förvaltning Climat80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 40 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 639 642	1 590 511	1 410 554	1 388 975
Resultat efter fin. poster	15 159	269 994	-16 637	76 795
Soliditet (%)	62	62	62	61
Yttre fond	1 263 227	898 227	817 948	730 198
Taxeringsvärde	31 000 000	31 000 000	31 000 000	23 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 263	1 230	1 091	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	96,6	99,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 377	12 470	12 552	12 726
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 377	12 470	12 552	12 726
Sparande per kvm totalyta, kr	273	459	288	310
Elkostnad per kvm totalyta, kr	99	98	148	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	110	107	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	40	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	249	289	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	2,48	1,26	1,34
Räntekänslighet (%)	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 54 358 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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	26 715 000	-	-	26 715 000
Fond, yttre underhåll	898 227	-	365 000	1 263 227
Balanserat resultat	-928 543	269 994	-365 000	-1 023 548
Årets resultat	269 994	-269 994	15 159	15 159
Eget kapital	26 954 679	0	15 159	26 969 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 023 548
Årets resultat	15 159
Totalt	-1 008 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	365 000
Balanseras i ny räkning	-1 373 389
	-1 008 389

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 639 642	1 590 511
Övriga rörelseintäkter	3	3	51 500
Summa rörelseintäkter		1 639 645	1 642 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-640 269	-615 859
Övriga externa kostnader	8	-98 915	-117 537
Personalkostnader	9	0	57 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 726	-322 595
Summa rörelsekostnader		-1 075 910	-998 167
RÖRELSERESULTAT		563 735	643 844
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 712	27 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-568 288	-400 865
Summa finansiella poster		-548 576	-373 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 159	269 994
ÅRETS RESULTAT		15 159	269 994

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	41 898 705	42 235 431
Summa materiella anläggningstillgångar		41 898 705	42 235 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 898 705	42 235 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 882	27 742
Övriga fordringar	12	883 272	760 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 258	44 409
Summa kortfristiga fordringar		966 412	832 829
Kassa och bank			
Kassa och bank		373 060	361 568
Summa kassa och bank		373 060	361 568
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 339 472	1 194 397
SUMMA TILLGÅNGAR		43 238 178	43 429 829

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 715 000	26 715 000
Fond för yttre underhåll		1 263 227	898 227
Summa bundet eget kapital		27 978 227	27 613 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 023 548	-928 543
Årets resultat		15 159	269 994
Summa fritt eget kapital		-1 008 389	-658 548
SUMMA EGET KAPITAL		26 969 838	26 954 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 916 655	5 200 000
Summa långfristiga skulder		4 916 655	5 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 050 000	10 886 655
Leverantörsskulder		64 358	157 898
Skatteskulder		3 498	2 596
Övriga kortfristiga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	233 829	227 999
Summa kortfristiga skulder		11 351 685	11 275 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 238 178	43 429 829

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	563 735	643 844
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	336 726	322 595
	900 461	966 439
Erhållen ränta	19 712	27 015
Erlagd ränta	-568 059	-386 055
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352 114	607 399
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 026	-12 731
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-87 039	-33 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 049	561 124
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 103 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 103 104
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-105 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	134 049	-646 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 119 446	1 766 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 253 495	1 119 446

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 43-45 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	120 år
Fastighetsförbättringar	120 år & 50 år

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

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 546 728	1 473 048
Kabel-TV/Bredband	27 720	27 720
El	54 358	85 713
Övriga intäkter	10 836	4 030
Summa	1 639 642	1 590 511

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	-4
Elprisstöd	0	51 504
Summa	3	51 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	113 742	108 291
Städning	1 875	1 725
Besiktning och service	4 003	8 418
Övrigt	0	631
Summa	119 620	119 065

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 574	68
Bostäder	0	8 150
Soprum/miljöanläggning	0	6 036
VA	18 953	0
Gård/markytor	0	1 894
Summa	23 527	16 148

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	127 563	126 908
Uppvärmning	152 366	142 057
Vatten	49 939	51 755
Sophämtning	29 093	31 342
Summa	358 961	352 062

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	18 838	17 702
Bredband/Kabeltv	63 091	58 491
Övrigt	1 875	1 875
Samfällighet	18 497	15 558
Fastighetsskatt	35 860	34 958
Summa	138 161	128 584

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	27 239	20 408
Revisionsarvoden	18 500	28 125
Ekonomisk förvaltning	53 176	50 376
Konsultkostnader	0	18 628
Summa	98 915	117 537

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	-44 000
Sociala avgifter	0	-13 824
Summa	0	-57 824

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	568 288	400 399
Övriga räntekostnader	0	466
Summa	568 288	400 865

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 318 104	45 215 000
Årets inköp	0	1 103 104
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 318 104	46 318 104
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 082 672	-3 760 077
Årets avskrivning	-336 726	-322 595
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 419 398	-4 082 672
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 898 705	42 235 431
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 234 400</i>	<i>7 234 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Summa	31 000 000	31 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 571	1 534
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 266	1 266
Nabo Klientmedelskonto	323 131	382 757
Borgo	557 304	375 121
Summa	883 272	760 678

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 113	10 602
Fastighetsskötsel	9 524	8 941
Försäkringspremier	6 404	6 022
Bredband	2 334	2 327
Förvaltning	16 883	16 517
Summa	74 258	44 409

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-09-30	3,86 %	5 850 000	5 970 000
Sparbanken Skåne	2025-08-10	4,82 %	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,53 %	4 916 655	4 916 655
Summa			15 966 655	16 086 655
Varav kortfristig del			11 050 000	10 886 655

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 366 655 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-682	2 662
El	13 517	14 029
Uppvärmning	20 181	21 024
Utgiftsräntor	42 003	41 774
Vatten	4 229	4 398
Sociala avgifter	0	-6 912
Förutbetalda avgifter/hyror	138 581	135 524
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 500
Summa	233 829	227 999

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

18 500 000

2023-12-31

18 500 000

Underskrifter

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

Lund

Carl Cristian Valter Bergstrand
Styrelseledamot

Claudia Lauermann
Styrelseledamot

Frida Karin Rebecka Stjernfeldt
Styrelseledamot

Katharina Esther Keim
Styrelseledamot

Magdalena Miegel
Styrelseledamot

Peter Stensson
Ordförande

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 09:10

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 16.04.2025 08:06

DOCUMENT ID:
r1ZaJK6nAkl

ENVELOPE ID:
B1ayF6hC1l-r1ZaJK6nAkl

DOCUMENT NAME:
Brf Käranden 43-45, 769618-8718 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EBBA MINNA MAGDALENA MIEGEL L miegelmagdalena@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 10:44 17.04.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
2. PETER STENSSON peter_stensson@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 15:24 27.04.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.25.27
3. Claudia Lauermann claudia.l@outlook.com	Signed Authenticated	27.04.2025 15:24 27.04.2025 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.102.142
4. FRIDA KARIN REBECKA STJERNFELDT LDT fridastjernfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 15:27 27.04.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.25.27
5. Katharina Esther Keim katharina.keim@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 15:29 27.04.2025 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.23
6. Carl Cristian Valter Bergstrand valter@bergstrand.net	Signed Authenticated	27.04.2025 15:30 27.04.2025 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.173.40
7. Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se	Signed Authenticated	28.04.2025 09:10 28.04.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.220.106

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

Custom events

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

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Käranden 43-45 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 09:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 08:06

DOCUMENT ID:

ByAJFa3RJI

ENVELOPE ID:

HylayKT3A1x-ByAJFa3RJI

DOCUMENT NAME:

0-2 Revisionsberättelse Brf Käranden 43-45.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 09:10 28.04.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.220.106

* 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