

# Årsredovisning 2025

Brf Käranden 21-29

769620-5314



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Käränden 21-29

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

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Lund kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Käränden 7           | 2011    | Lund   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 3 321 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 321 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Mikael Ahlberg     | Ordförande |
| Clara Kronberg     | Ledamot    |
| Natalie Andersson  | Ledamot    |
| Ida Pettersson     | Ledamot    |
| Malin E C Schlyter | Ledamot    |
| Pontus Norén       | Suppleant  |

### Valberedning

Dimitrios Charalabidis

### Firmateckning

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

## Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2015** ● Rörspolning av avloppsledningar.
- 2016** ● 5 års garantibesiktning.
- 2017** ● Rengöring loftgångar.
- 2018** ● Genomfört OVK.
- 2019** ● Uppdaterat diverse säkerhet och belysning. Installerat brytskydd och titthål till alla lägenhetsdörrar. Infört tagglösning till entrédörrar.
- 2020** ● Trefaskontakt installerats på båda byggnader.
- 2021** ● Byte till LED-belysning i trapphus, fasadbelysning, lyktstolpar, förråd och cykelförråd. Lagt kullersten i betong på slänter. Rengjort loftgångarna.
- 2022** ● Rörspolning av avloppsledningar.
- 2023** ● OVK samt rensning av ventilationskanaler.
- 2024** ● Radonmätning. Rengöring loftgångar.
- 2025** ● Installerat långa brytskydd till samtliga förrådsdörrar.

## Avtal med leverantörer

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                         | Nabo                          |
| El och fjärrvärme                             | Kraftringen                   |
| Fastighetsförsäkring                          | Länsförsäkringar Skåne        |
| Fastighetsskötsel                             | Climat80                      |
| Företagsabonnemang till hissens kommunikation | Telia                         |
| Hemsida, domän och e-post                     | Websupport (Loopia AB)        |
| Hisservice                                    | Schindler Hiss AB             |
| Kabel-TV och Bredband                         | Tele2                         |
| Nyckelservice                                 | Great Security Sverige AB     |
| Service avfuktare                             | Skandiluft Avfuktarservice AB |
| Sophantering                                  | Lunds Renhållningsverk        |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kärandens samfällighetsförening, med en andel på 13%.

Samfälligheten förvaltar cykel- och gångvägar samt lekplatser och rekreationsytor med tillhörande utrustning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året förföll två av föreningens tre lån, med förfallodag 2025-12-17 respektive 2025-12-22. Styrelsen beslutade att lägga om ett lån med en bindningstid på två år och det andra med en bindningstid på tre år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 2%.

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året haft en medlemsdag för skötsel av grönytor och städning av gemensamma utrymmen.

Under hösten 2025 upptäcktes, likt under hösten 2024, en avloppsläcka i kryppgrunden vid trapphus 21. Orsaken var ett stopp i en brunn och nödvändiga åtgärder är vidtagna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 608 999  | 3 613 949  | 3 503 857  | 3 173 220  |
| Resultat efter fin. poster                         | -113 449   | -254 581   | 348 240    | 286 538    |
| Soliditet (%)                                      | 68         | 67         | 67         | 66         |
| Yttre fond   | 3 223 372  | 2 053 372  | 1 045 835  | 830 835    |
| Taxeringsvärde                                     | 82 200 000 | 81 600 000 | 81 600 000 | 81 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 077      | 1 075      | 1 046      | 952        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,0       | 98,8       | 95,0       | 99,4       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 10 230     | 10 613     | 10 839     | 11 058     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 230     | 10 613     | 10 839     | 11 058     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 211        | 169        | 412        | 332        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 125        | 88         | 92         | 149        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 88         | 108        | 97         | 91         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 51         | 35         | 29         | 28         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 263        | 230        | 218        | 268        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,64       | 3,23       | 1,74       | 0,79       |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,50       | 9,87       | 10,36      | 11,62      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 229 232 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret 2025 som huvudsakligen beror på en oförutsedd avloppsläcka som har krävt akuta reparationer. Det negativa resultatet understiger summan av årets avskrivningar.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 70 655 000        | -  | -                               | 70 655 000        |
| Fond, yttre underhåll | 2 053 372         | -  | 1 170 000                       | 3 223 372         |
| Uppskrivningsfond     | 286 890           | -  | -                               | 286 890           |
| Balanserat resultat   | 2 125 215         | -254 581                                     | -1 170 000                      | 700 634           |
| Årets resultat        | -254 581          | 254 581                                      | -113 449                        | -113 449          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>74 865 896</b> | <b>0</b>                                     | <b>-113 449</b>                 | <b>74 752 447</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 700 634        |
| Årets resultat      | -113 449       |
| <b>Totalt</b>       | <b>587 185</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 210 000      |
| Balanseras i ny räkning              | -622 815       |
|                                      | <b>587 185</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 608 999         | 3 613 949         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 4 306             | 6                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 613 305</b>  | <b>3 613 955</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 891 487        | -1 699 817        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -148 642          | -148 042          |
| Personalkostnader                                 | 9          | 2 629             | -137 991          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -815 712          | -815 712          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 853 212</b> | <b>-2 801 562</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>760 093</b>    | <b>812 393</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 39 870            | 85 677            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -913 412          | -1 152 651        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-873 542</b>   | <b>-1 066 974</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-113 449</b>   | <b>-254 581</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-113 449</b>   | <b>-254 581</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 106 624 906        | 107 440 618        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>106 624 906</b> | <b>107 440 618</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>106 624 906</b> | <b>107 440 618</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 37 754             | 16 038             |
| Övriga fordringar                             | 12     | 568 390            | 787 125            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 151 213            | 108 440            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>757 357</b>     | <b>911 603</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 2 171 533          | 2 640 991          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 171 533</b>   | <b>2 640 991</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 928 890</b>   | <b>3 552 594</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>109 553 796</b> | <b>110 993 212</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 70 655 000         | 70 655 000         |
| Uppskrivningsfond                            |        | 286 890            | 286 890            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 223 372          | 2 053 372          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>74 165 262</b>  | <b>72 995 262</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 700 634            | 2 125 215          |
| Årets resultat                               |        | -113 449           | -254 581           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>587 185</b>     | <b>1 870 634</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>74 752 447</b>  | <b>74 865 896</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 23 081 874         | 11 453 625         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>23 081 874</b>  | <b>11 453 625</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 10 891 125         | 23 769 375         |
| Leverantörsskulder                           |        | 349 319            | 269 046            |
| Skatteskulder                                |        | 7 064              | 51 366             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 55                 | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 471 912            | 583 904            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>11 719 475</b>  | <b>24 673 691</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>109 553 796</b> | <b>110 993 212</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2025              | 2024             |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>760 093</b>    | <b>812 393</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar   | 815 712           | 815 712          |
|   | <b>1 575 805</b>  | <b>1 628 105</b> |
| Erhållen ränta  | 30 787            | 68 259           |
| Erlagd ränta  | -901 017          | -1 158 754       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>705 575</b>    | <b>537 610</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -57 336           | 42 294           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -88 361           | 23 642           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>559 878</b>    | <b>603 546</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                  |
| Amortering av lån   | -1 250 001        | -750 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 250 001</b> | <b>-750 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-690 123</b>   | <b>-146 454</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>3 427 488</b>  | <b>3 573 942</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 737 365</b>  | <b>3 427 488</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 21-29 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 %

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

|                       | 2025             | 2024             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 347 028        | 3 347 028        |
| El                    | 229 232          | 222 391          |
| Övriga intäkter       | 32 739           | 44 530           |
| <b>Summa</b>          | <b>3 608 999</b> | <b>3 613 949</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025         | 2024     |
|-------------------------|--------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | 6            | 6        |
| Övriga intäkter         | 4 300        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>4 306</b> | <b>6</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 176 980        | 170 111        |
| Städning               | 0              | 18 750         |
| Besiktning och service | 23 938         | 43 293         |
| Trädgårdsarbete        | 349            | 80             |
| Övrigt                 | 0              | 3 750          |
| <b>Summa</b>           | <b>201 267</b> | <b>235 984</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                  | 125 153        | 0              |
| Bostäder                      | 0              | 8 540          |
| Bostäder VVS                  | 0              | 5 757          |
| Dörrar och lås/porttele       | 23 384         | 9 996          |
| VA                            | 188 009        | 209 616        |
| Ventilation                   | 14 647         | 19 157         |
| El                            | 0              | 13 950         |
| Hissar                        | 78 231         | 41 354         |
| Försäkringsärende/vattenskada | 2 813          | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>432 237</b> | <b>308 370</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 414 478        | 291 598        |
| Uppvärmning  | 292 029        | 358 483        |
| Vatten       | 168 262        | 114 712        |
| Sophämtning  | 60 437         | 54 667         |
| <b>Summa</b> | <b>935 206</b> | <b>819 460</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2025           | 2024           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 43 486         | 40 549         |
| Bredband/Kabeltv           | 134 189        | 153 150        |
| Arvode teknisk förvaltning | 1 875          | 0              |
| Samfällighet               | 43 235         | 47 765         |
| Fastighetsskatt            | 99 992         | 94 540         |
| <b>Summa</b>               | <b>322 777</b> | <b>336 004</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 0              | 75             |
| Övriga förvaltningskostnader | 40 660         | 43 716         |
| Revisionsarvoden             | 17 438         | 17 875         |
| Ekonomisk förvaltning        | 90 544         | 86 376         |
| <b>Summa</b>                 | <b>148 642</b> | <b>148 042</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024           |
|------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | -2 000        | 105 000        |
| Sociala avgifter | -629          | 32 991         |
| <b>Summa</b>     | <b>-2 629</b> | <b>137 991</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2025           | 2024             |
|---|----------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 911 745        | 1 150 778        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 667          | 1 873            |
| <b>Summa</b>  | <b>913 412</b> | <b>1 152 651</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 116 995 000        | 116 995 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>116 995 000</b> | <b>116 995 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 554 382         | -8 738 670         |
| Årets avskrivning                             | -815 712           | -815 712           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 370 094</b> | <b>-9 554 382</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>106 624 906</b> | <b>107 440 618</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>19 070 000</i>  | <i>19 070 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 66 000 000         | 63 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 16 200 000         | 18 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>82 200 000</b>  | <b>81 600 000</b>  |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 1 088          | 628            |
| Övriga fordringar      | 1 470          | 0              |
| Nabo Klientmedelskonto | 565 600        | 738 820        |
| Borgo                  | 232            | 47 678         |
| <b>Summa</b>           | <b>568 390</b> | <b>787 125</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 65 695         | 36 528         |
| Fastighetsskötsel                                   | 14 456         | 14 233         |
| Försäkringspremier                                  | 14 894         | 13 686         |
| Förvaltning   | 29 667         | 26 575         |
| Inkomsträntor                                       | 26 501         | 17 418         |
| <b>Summa</b>  | <b>151 213</b> | <b>108 440</b> |

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | <b>VILLKORS-<br/>ÄNDRINGSDAG</b> | <b>RÄNTESATS<br/>2025-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2025-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2024-12-31</b> |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek        | 2028-12-20                       | 2,96 %                          | 11 540 937                  | 12 391 125                  |
| Nordea Hypotek        | 2027-12-15                       | 2,71 %                          | 11 540 937                  | 11 190 750                  |
| Nordea Hypotek        | 2026-12-21                       | 4,18 %                          | 10 891 125                  | 11 641 125                  |
| <b>Summa</b>          |                                  |                                 | <b>33 972 999</b>           | <b>35 223 000</b>           |
| Varav kortfristig del |                                  |                                 | 10 891 125                  | 23 769 375                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 222 999 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**

|   | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 949             | 4 519             |
| El  | 81 232            | 33 678            |
| Uppvärmning   | 6 297             | 48 424            |
| Utgiftsräntor                                       | 42 441            | 30 046            |
| Vatten  | 13 823            | 9 229             |
| Löner   | 0                 | 105 000           |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 0                 | 32 991            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 306 170           | 303 017           |
| Beräknat revisionsarvode                            | 17 000            | 17 000            |
| <b>Summa</b>  | <b>471 912</b>    | <b>583 904</b>    |

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 46 340 000        | 46 340 000        |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

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

Skåne län, Lund kommun

---

Mikael Ahlberg  
Ordförande

---

Clara Kronberg  
Ledamot

---

Natalie Andersson  
Ledamot

---

Ida Pettersson  
Ledamot

---

Malin E C Schlyter  
Ledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 19:39

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 08:46

**DOCUMENT ID:**

HkFJ-arAZI

**ENVELOPE ID:**

H1dk-6B0Ze-HkFJ-arAZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Käranden 21-29, 769620-5314 - Årsredovisning 2025  
-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

f063e11d6abc80bfafbbc8f0bee8c3d61f47d18ba411322  
4fbb60c1559b8d2a1385ece30452d19e2439ac8cf72fd4  
527eedf0eb45f1e94faac0e1a0484ca12e7

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. Clara Linnea Kristina Kronberg<br>kronberg.clara@gmail.com |  Signed   | 04.05.2026 09:16 | eID    | Swedish BankID     |
|   | Authenticated  | 04.05.2026 09:02 | Low    | IP: 195.60.68.7    |
| 2. PER ANDERS MIKAEL AHLBERG<br>mikael_ahlberg65@hotmail.com  |  Signed   | 04.05.2026 09:22 | eID    | Swedish BankID     |
|   | Authenticated  | 04.05.2026 09:20 | Low    | IP: 90.129.114.143 |
| 3. Malin E C Schlyter<br>malin.s.w@gmail.com                  |  Signed   | 04.05.2026 10:38 | eID    | Swedish BankID     |
|   | Authenticated  | 04.05.2026 09:58 | Low    | IP: 83.254.130.194 |
| 4. IDA LOVISA PETTERSSON<br>ida.pettersson@bahnhof.se         |  Signed   | 04.05.2026 11:05 | eID    | Swedish BankID     |
|   | Authenticated  | 04.05.2026 11:04 | Low    | IP: 95.203.8.23    |
| 5. NATALIE KELLY ANDERSSON<br>natalie_andersson3@hotmail.com  |  Signed | 04.05.2026 17:31 | eID    | Swedish BankID     |
|   | Authenticated  | 04.05.2026 17:30 | Low    | IP: 82.69.120.148  |
| 6. ANDRÉA ÅKESSON<br>andrea.akesson@azets.com                 |  Signed | 04.05.2026 19:39 | eID    | Swedish BankID     |
|   | Authenticated  | 04.05.2026 19:38 | Low    | IP: 208.56.29.59   |

\* 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

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

## 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 21-29, org.nr 769620-5314.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 21-29 för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Käranden 21-29 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

04.05.2026 19:39

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 08:46

**DOCUMENT ID:**

BJKJZaBAZe

**ENVELOPE ID:**

BkeOyWaSC-e-BJKJZaBAZe

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Käranden 21-29.pdf

2 pages

**SHA-512:**451ec6c9ec189090ab0857f46ae7245f8cb0a428945500  
fdbf9666987c36f075028fd5991ad80c0881fc6e137a893  
7babdcc666b1cf1ae19374397dcba31076f

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|--------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. ANDRÉA ÅKESSON        | Signed        | 04.05.2026 19:39 | eID    | Swedish BankID   |
| andrea.akesson@azets.com | Authenticated | 04.05.2026 19:38 | Low    | IP: 208.56.29.59 |

\* 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

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

## 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