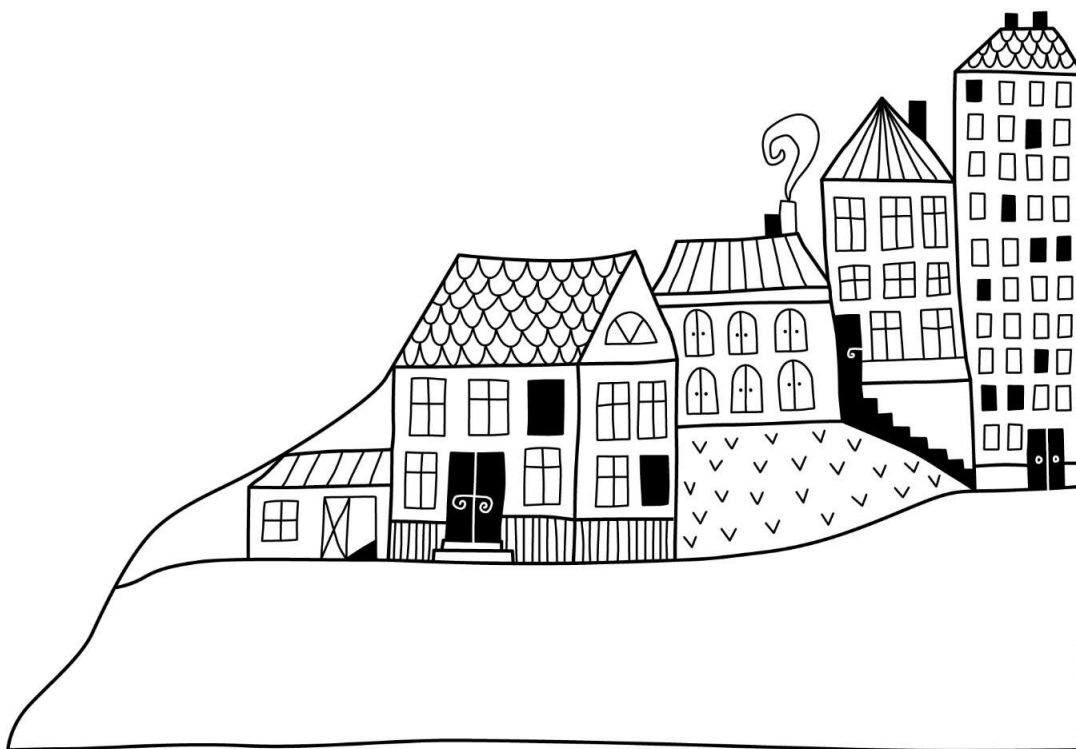

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Käranden 6369 i Lund
Org. nr: 769611–1983

2025-01-01 – 2025-12-31





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Käranden 6369 i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-03 och nuvarande stadgar antogs på föreningsstämman 2018.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års resultat främst på grund av lägre driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 139 % till 157 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 695 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 623 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Käranden 3 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastigheternas adress är Parternasgränd 63, 65, 67 och 69 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam*. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Från och med 2026-01-01 används försäkringsbolaget Gjensidige Försäkring.*

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

Total tomtarea 3 182 m²

Total bostadsarea 2 768 m²

Årets taxeringsvärde 66 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 64 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Käranden. Samfälligheten Käranden har till ändamål att förvalta gemensamhetsanläggningen Käranden GA:5. Gemensamhetsanläggningen består av cykel- och gångvägar samt hänvisningsskyltar och andra nödvändiga anordningar. Vidare ansvarar gemensamhetsanläggningen även för lekplatser och rekreationsytor med tillhörande utrustning.

Delägare i Samfälligheten är:

Delägare	Andelstal	Andelstal i procent
Brf Käranden 5-9	2 473	7,753 %
Brf Käranden 11-13	3 126	9,801 %
Brf Käranden 15-19	2 473	7,753 %
Brf Käranden 21-29	4 036	12,654 %
Brf Käranden 31-41	4 968	15,576 %
Brf Käranden 43-45	1 563	4,900 %
Brf Käranden 47-57	4 968	15,576 %
Brf Käranden 63-69	3 312	10,384 %
Brf Käranden 71-79	4 129	12,945 %
KUDU AB	848	2,659 %
	31 896	100 %

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 174 tkr och planerat underhåll för 143 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 986 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 166 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 986 tkr (166 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med denna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
--	----

Underhåll av förråd	2018
Nya entrédörrar	2020
Fasadrenovering	2023
Fasadrenovering fortsättning	2024

Årets utförda underhåll* Beskrivning	Belopp
---	--------

Hiss-underhåll	19 078
Krypgrund	124 000

**Ventilationsinstallation har aktiverats i balansräkningen*

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ajtan Abus	Ordförande	2027
Anton Joubert	Sekreterare	2026
Peter Ohlstenius	Ledamot	2026
Janaina Vercesi	Ledamot	2026
Martina Ferrucci*	Ledamot	2026

*Avgick under året

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hulda Olofsson	Suppleant	2027
Nadja Gustavsson	Suppleant	2027
August Haväng*	Suppleant	2027

*Avgick under året

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dillon AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alexander Mustill	Valberedning	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5 % per den 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 116 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

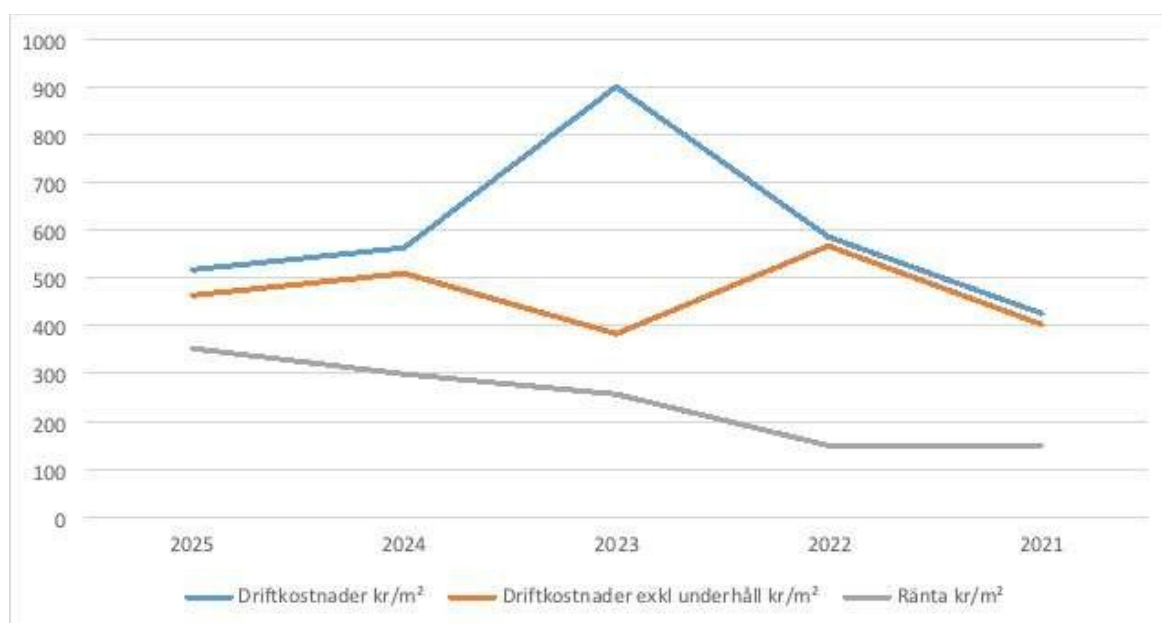
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 357	3 193	3 047	2 875	2 875
Rörelsens intäkter	3 462	3 193	3 147	2 875	2 881
Resultat efter finansiella poster*	-72	-403	-1 145	-230	232
Årets resultat	-72	-403	-1 145	-230	232
Resultat exkl. avskrivningar	623	276	-470	432	894
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-363	-528	-1 270	-183	356
Balansomslutning	77 702	78 564	78 815	78 960	79 573
Årets kassaflöde	-686	161	684	-243	81
Soliditet %*	61	60	61	62	62
Likviditet %	18	23	24	17	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	99	97	100	99
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 201	1 148	1 098	1 035	1 035
Driftkostnader kr/kvm	515	563	900	585	426
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	463	508	383	568	400
Energikostnad kr/kvm*	303	308	208	350	246
Underhållsfond kr/kvm	1 705	1 400	1 164	1 392	1 188
Reservering till underhållsfond kr/kvm	356	290	289	222	194
Sparande kr/kvm*	277	154	347	174	350
Ränta kr/kvm	353	298	256	151	149
Skuldsättning kr/kvm*	10 625	10 777	10 928	10 495	10 639
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 625	10 777	10 928	10 495	10 639
Räntekänslighet %*	8,8	9,4	10,0	10,1	10,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2025 innebär förlust. Resultat beror på höga kostnader även om resultat bättrat sig jämfört mot föregående år. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter om 2 % för 2026.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 022 000	3 875 366	-6 120 559	-402 809
Disposition enl. årsstämmobeslut			-402 809	402 809
Reservering underhållsfond		986 000	-986 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-143 078	143 078	
Årets resultat				-72 175
Vid årets slut	50 022 000	4 718 288	-7 366 290	-72 175

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 523 368
Årets resultat	-72 175
Årets fondreservering enligt stadgarna	-986 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 078
Summa	-7 438 466

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-7 438 466**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 356 537	3 192 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 889	420
Summa rörelseintäkter		3 462 426	3 193 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 424 352	-1 557 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 361	-418 003
Personalkostnader	Not 6	-77 114	-166 081
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-695 195	-678 413
Summa rörelsekostnader		-2 571 022	-2 820 053
Rörelseresultat		891 404	373 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 288	48 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-982 867	-824 761
Summa finansiella poster		-963 579	-775 968
Resultat efter finansiella poster		-72 175	-402 809
Årets resultat		-72 175	-402 809

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	76 147 318	76 171 223
Summa materiella anläggningstillgångar		76 147 318	76 171 223
Summa anläggningstillgångar		76 147 318	76 171 223
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	78 142	56
Övriga fordringar	Not 12	5 121	1 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	54 629	98 681
Summa kortfristiga fordringar		137 892	99 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 416 688	2 102 518
Summa kassa och bank		1 416 688	2 102 518
Summa omsättningstillgångar		1 554 581	2 202 357
Summa tillgångar		77 701 899	78 373 580



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 022 000	50 022 000
Fond för yttre underhåll		4 718 288	3 875 366
Summa bundet eget kapital		54 740 288	53 897 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 366 291	-6 120 559
Årets resultat		-72 175	-402 809
Summa fritt eget kapital		-7 438 466	-6 523 368
Summa eget kapital		47 301 823	47 373 997
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 915 000	21 410 000
Summa långfristiga skulder		21 915 000	21 410 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 495 000	8 420 000
Leverantörsskulder	Not 16	43 192	220 040
Skatteskulder	Not 17	134 160	125 864
Övriga skulder	Not 18	153 244	59 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	659 480	764 532
Summa kortfristiga skulder		8 485 076	9 589 583
Summa eget kapital och skulder		77 701 899	78 373 580

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	891 404	373 159
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	695 195	678 413
	1 586 599	1 051 572
Erhållen ränta	60	48 793
Erlagd ränta	-893 771	-816 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	692 888	283 948
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-18 825	-266 460
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-268 603	563 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	405 460	581 080
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-671 290	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-671 290	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-420 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-420 000	-420 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-685 830	161 080
Likvida medel vid årets början	2 102 518	1 941 439
Likvida medel vid årets slut	1 416 688	2 102 518

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 090 000	2 942 784
Elavgifter	142 051	146 342
Kabel-tv-avgifter	93 600	87 840
Övriga ersättningar	30 888	15 832
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Summa nettoomsättning	3 356 537	3 192 792

**I årsavgiften ingår bland annat värme, vatten och avfallshantering*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter*	105 889	420
Summa övriga rörelseintäkter	105 889	420

**Avser realisering av ej utbetalt arvode tidigare år*



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-143 078	-151 003
Reparationer	-174 018	-169 953
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 960	-65 200
Samfällighetsavgifter	-26 917	-54 927
Försäkringspremier	-15 770	-41 030
Kabel- och digital-TV	-79 269	-84 171
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 738	-2 401
Serviceavtal	0	-14 269
Obligatoriska besiktningar	-16 788	-57 760
Vatten	-166 704	-145 856
Fastighetsel	-285 671	-258 202
Uppvärmning	-385 021	-448 978
Sophantering och återvinning	-56 149	-54 254
Förvaltningsarvode drift	-4 269	-9 551
Summa driftskostnader	-1 424 352	-1 557 556

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-306 385	-295 998
Lokalkostnader	-1 400	-950
IT-kostnader	-1 714	-12 678
Arvode, yrkesrevisorer	-34 750	-28 750
Övriga förvaltningskostnader	-6 227	-11 324
Kreditupplysningar	-2 168	-5 014
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 232	-17 477
Tidskrifter och facklitteratur	-725	-689
Konsultarvoden	0	-22 500
Bankkostnader	-2 962	-2 805
Övriga externa kostnader	-9 799	-19 819
Summa övriga externa kostnader	-374 361	-418 003

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 800	-127 050
Sociala kostnader	-18 314	-39 031
Summa personalkostnader	-77 114	-166 081

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-678 376	-661 594
Avskrivningar tillkommande utgifter	-16 819	-16 819
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-695 195	-678 413

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 228	48 793
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	25	0
Övriga ränteintäkter	35	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 288	48 793

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-977 515	-824 761
Övriga räntekostnader	-5 352	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-982 867	-824 761

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 764 463	45 764 463
Mark	9 200 000	9 200 000
Tillkommande utgifter	168 190	
	55 132 653	54 964 463
Årets anskaffningar		
Byggnader	671 290	0
Tillkommande utgifter	0	0
	671 290	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	55 803 943	54 964 463
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 938 733	-5 544 495
Tillkommande utgifter	-30 835	-14 016
	-5 969 568	-5 558 511
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-411 020	-394 238
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-16 819	-16 819
	-427 839	-411 057
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 397 407	-5 969 568
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	31 035 537	31 035 537
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-267 356	-267 356
	30 768 181	30 768 181
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 147 317	76 171 223
Varav		
Byggnader	40 085 999	39 825 730
Mark	9 200 000	9 200 000
Uppskrivning	26 740 782	27 008 138
Tillkommande utgifter	120 536	137 355
Taxeringsvärden		
Bostäder	66 800 000	64 800 000
Totalt taxeringsvärde	66 800 000	64 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>49 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>15 800 000</i>



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	56	56
Kundfordringar	78 086	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	78 142	56

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 121	1 102
Summa övriga fordringar	5 121	1 102

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	19 228	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	15 770
Förutbetalda driftkostnader	7 433	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	75 696
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 055	7 215
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 914	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 629	98 681

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	916 523	1 583 929
Transaktionskonto	500 166	518 590
Summa kassa och bank	1 416 688	2 102 518

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	29 410 000	29 830 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-420 000	-420 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 075 000	-8 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 915 000	21 410 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,88 %	2026-09-10	7 275 000,00	0	100 000,00	7 175 000
SBAB	4,30 %	2027-03-17	7 525 000,00	0	100 000,00	7 325 000
SBAB	2,96 %	2028-11-09	1 580 000,00	0	20 000,00	1 560 000
SBAB	2,99 %	2028-11-09	5 450 000,00	0	200 000,00	5 050 000
SBAB	0,97 %	2029-11-22	8 000 000,00	0	0,00	8 000 000
Summa			29 830 000,00	0	420 000,00	29 410 000

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 7 495 000 kr som kortfristig skuld, varav 7 075 000 kr är lånet som ska omsättas och 420 000 kr är amortering på långfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Mellan 2 och 5 år förfaller 22 235 000 kr.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	42 818	213 610
Ej reskontraförda leverantörsskulder	374	6 430
Summa leverantörsskulder	43 192	220 040

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	134 160	125 864
Summa skatteskulder	134 160	125 864

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	94 840	0
Skuld för moms	58 404	59 147
Summa övriga skulder	153 244	59 147

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	51 576	87 112
Upplupna räntekostnader	151 149	62 053
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 826
Upplupna elkostnader	23 738	25 166
Upplupna vattenavgifter	23 008	21 015
Upplupna värmekostnader	61 298	55 312
Upplupna kostnader för renhållning	4 160	4 189
Upplupna styrelsearvoden	58 800	277 249
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 550	8 569
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 702	218 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	659 480	764 532

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 300 000	36 300 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har den 2026-01-01 bytt ekonomisk och teknisk förvaltare till Nabo AB.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 18 maj 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ajtan Abus,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anton Joubert,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Ohlstenius,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Janaina Vercesi,

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Simon Granath
Auktoriserad revisor
Dillon AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 6369 i Lund

Org.nr 769611-1983



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 6369 i Lund 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. 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 Brf Käranden 6369 i Lund 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

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578391810

Dokument

Årsredovisning 2025 + RB - Brf Käranden 6369 i Lund
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-05-18 17:07:35 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-05-18 22:03:27 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Peter Ohlstenius (PO)
Bostadsrättsföreningen Käranden 6369 i Lund
Personnummer 196202033533
peterohlstenius@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Ohlstenius"
Signerade 2026-05-18 20:29:30 CEST (+0200)

Janaina Vercesi (JV)
Bostadsrättsföreningen Käranden 6369 i Lund
Personnummer 197502023901
xfinaninax@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JANAINA TERRA RUCKERT VERCESI"
Signerade 2026-05-18 20:20:39 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578391810

Ajtan Abus (AA)

Bostadsrättsföreningen Käranden 6369 i Lund
Personnummer 6208239340
ajtan.abus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ajtan Abus"
Signerade 2026-05-18 20:03:39 CEST (+0200)

Anton Joubert (AJ)

Bostadsrättsföreningen Käranden 6369 i Lund
Personnummer 19800418-3631
anton.joubert@yahoo.co.uk



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anton Francois Joubert"
Signerade 2026-05-18 18:44:28 CEST (+0200)

Simon Granath (SG)

Dillon AB
Personnummer 198404207113
simon.granath@dillon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON GRANATH"
Signerade 2026-05-18 22:03:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

