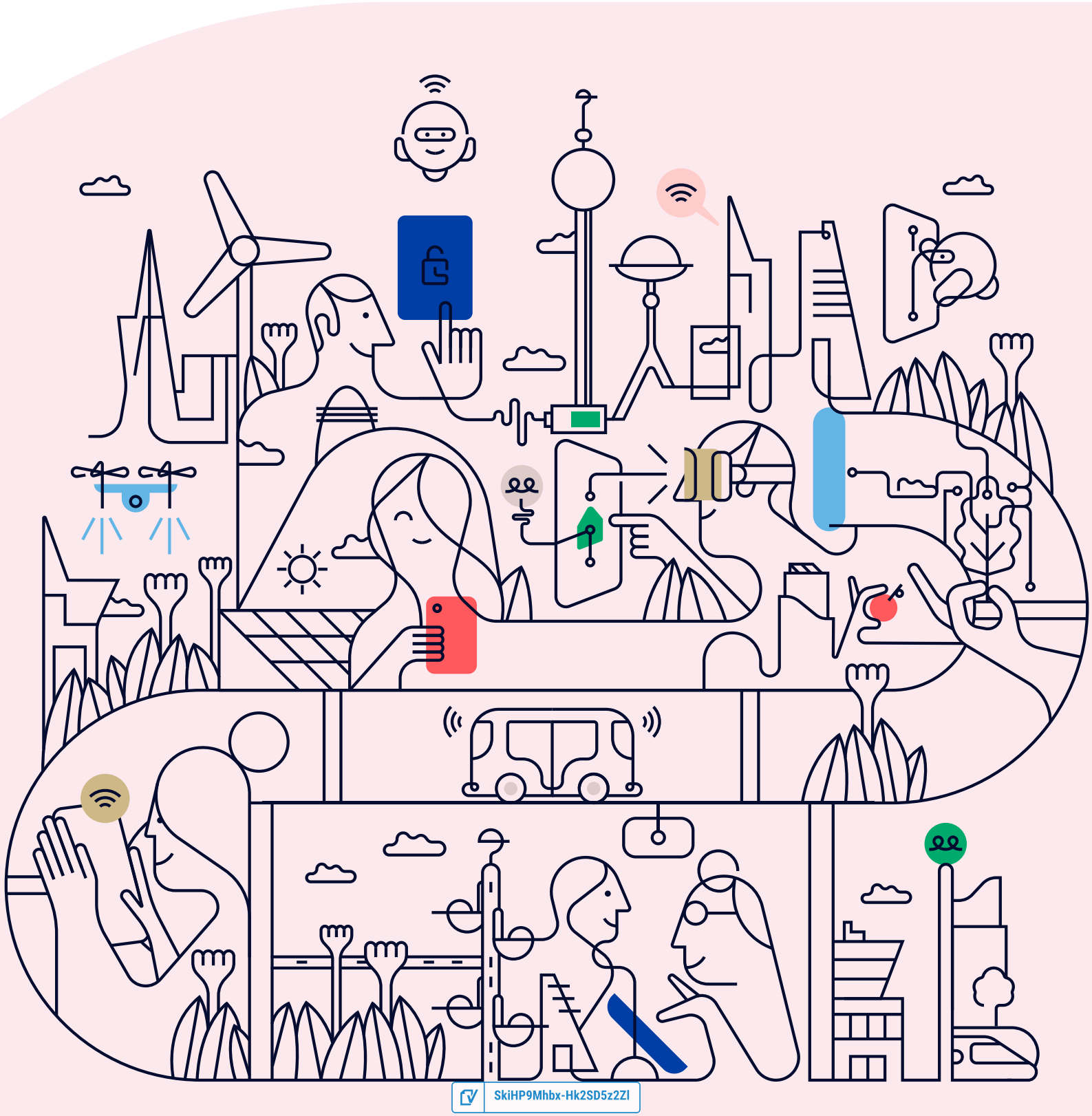
2025
Årsredovisning

Brf Käranden 11-13



SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 11-13

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

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

Innehåll

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

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

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

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

Underskrifter ..... **s. 16**

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Käranden 11-13 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-20. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

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

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

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.

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 8	2011	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011-2012 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

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

Styrelsens sammansättning

Gustaf Nils Olof Carstam	Ordförande
Johan Rydeman	Styrelseledamot
Lilly Ingrid Madeleine Mentz	Styrelseledamot
Tim Bacanovic	Styrelseledamot

Valberedning

Lukas Mårtensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av minst 2 ledamöter tillsammans

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-08. Uppföljning omröstningar på ordinarie stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2019 OVK och kanalrensning

2025 OVK och kanalrensning

Planerade underhåll

2026 Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar lekparker samt gångar och cykelbanor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

OVK

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vi har sagt upp vårat avtal med Bahnhof och Tele2. Vi byter över till Telia för både TV och bredband.

Övriga uppgifter

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 110 692	2 987 851	2 876 048	2 515 695
Resultat efter fin. poster	-754 348	-567 364	61 328	88 771
Soliditet (%)	63	63	63	62
Yttre fond	1 722 150	1 553 475	1 362 675	1 171 875
Taxeringsvärde	66 600 000	63 600 000	63 600 000	63 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 205	1 143	1 119	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	98,2	96,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 208	12 403	12 597	13 116
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 208	12 403	12 597	13 116
Sparande / kvm totalyta, kr	301	104	337	347
Elkostnad / kvm totalyta, kr	132	101	102	151
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	130	106	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	40	34	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	299	270	242	279
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,23	2,52	-
Räntekänslighet (%)	10,13	10,85	11,26	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 173 525 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.

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Upplysning vid förlust

Vi hade inte tagit höjd för avskrivningar i och med K3 omläggningen.
Åtgärden vi vidtagit är att höja årsavgiften med 8%. Vi kommer diskutera att höja avgiften ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	56 820 000	-	-	56 820 000
Fond, yttre underhåll	1 553 475	-31 125	199 800	1 722 150
Balanserat resultat	-1 899 222	-536 239	-199 800	-2 635 261
Årets resultat	-567 364	567 364	-754 348	-754 348
Eget kapital	**55 906 889**	**0**	**-754 348**	**55 152 541**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 435 461
Årets resultat	-754 348
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 800
Totalt	**-3 389 609**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	115 639
Balanseras i ny räkning	**-3 273 970**

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

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 110 696	2 987 851
Summa rörelseintäkter		**3 110 696**	**2 987 851**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 288 595	-1 210 908
Övriga externa kostnader	8	-208 032	-134 888
Personalkostnader	9	-115 912	-103 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 411 404	-802 944
Summa rörelsekostnader		**-3 023 944**	**-2 252 320**
RÖRELSERESULTAT		**86 752**	**735 531**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 549	54 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-867 649	-1 357 153
Summa finansiella poster		**-841 100**	**-1 302 896**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-754 348**	**-567 364**
ÅRETS RESULTAT		**-754 348**	**-567 364**

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	83 559 933	84 971 337
Summa materiella anläggningstillgångar		**83 559 933**	**84 971 337**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**83 559 933**	**84 971 337**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 973	0
Övriga fordringar	12	2 325 672	2 117 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	90 016	58 803
Summa kortfristiga fordringar		**2 440 661**	**2 176 355**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 100 418	1 100 418
Summa kassa och bank		**1 100 418**	**1 100 418**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 541 079**	**3 276 773**
SUMMA TILLGÅNGAR		**87 101 012**	**88 248 110**

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 820 000	56 820 000
Fond för yttre underhåll		1 722 150	1 553 475
Summa bundet eget kapital		**58 542 150**	**58 373 475**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 635 262	-1 899 222
Årets resultat		-754 348	-567 364
Summa ansamlad förlust		**-3 389 610**	**-2 466 587**
SUMMA EGET KAPITAL		**55 152 540**	**55 906 888**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 325 000	31 825 000
Leverantörsskulder		141 979	95 431
Övriga kortfristiga skulder		21 881	-19 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	459 611	439 924
Summa kortfristiga skulder		**31 948 472**	**32 341 222**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**87 101 012**	**88 248 110**

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**86 752**	**735 531**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 411 404	802 944
	1 498 156	**1 538 475**
Erhållen ränta	8 655	54 257
Erlagd ränta	-894 982	-1 406 256
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**611 828**	**186 477**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 554	-27 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 583	61 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**707 857**	**221 431**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-500 000**	**-500 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**207 857**	**-278 569**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 211 516**	**3 490 085**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 419 373**	**3 211 516**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 11-13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-tv. Bredband och el debiteras separat.

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:

Stomme och grund	1,34 %
Yttertak	5,53 %
Fasader	3,40 %
Balkonger	1,92 %
Fönster	3,40 %
Stamledningar VA	2,46 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Ventilation	5,53 %
El	2,46 %
Hissar	4,21 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

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	2 795 064	2 713 596
Bredband	124 080	105 600
El, moms	173 525	160 431
Pantsättningsavgift	3 513	2 865
Överlåtelseavgift	13 156	4 299
Administrativ avgift	637	343
Andrahandsuthyrning	717	717
Öres- och kronutjämning	4	1
Summa	**3 110 696**	**2 987 851**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	88 166	79 160
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	18 843
Städning enligt avtal	34 812	36 622
Hissbesiktning	3 908	3 780
Gårdkostnader	0	847
Gemensamma utrymmen	0	1 715
Serviceavtal	14 461	23 311
Förbrukningsmaterial	397	782
Summa	**141 744**	**165 059**

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	3 235	0
Dörrar och lås/porttele	666	31 071
VVS	25 805	15 605
Elinstallationer	0	4 428
Hissar	8 205	18 821
Fasader	1 797	719
Mark/gård/utemiljö	0	15 625
Vattenskada	1 795	28 655
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 888
Summa	**41 503**	**117 812**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	115 639	0
Hiss	0	31 125
Summa	**115 639**	**31 125**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	338 573	257 930
Uppvärmning	293 720	333 867
Vatten	135 593	101 506
Sophämtning/renhållning	43 217	49 994
Summa	**811 103**	**743 297**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 720	31 033
Kabel-TV	37 866	28 191
Bredband	85 372	59 850
Samfällighetsavgifter	33 648	34 541
Summa	**178 606**	**153 615**

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	518	0
Revisionsarvoden extern revisor	40 250	19 500
Styrelseomkostnader	0	139
Föreningskostnader	5 081	5 926
Förvaltningsarvode enl avtal	74 695	71 665
Överlåtelsekostnad	16 464	10 030
Pantsättningskostnad	9 408	5 160
Korttidsinventarier	0	1 323
Administration	16 206	15 529
Konsultkostnader	39 650	5 616
Bostadsrätterna Sverige	5 760	0
Summa	**208 032**	**134 888**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	81 225
Arbetsgivaravgifter	27 712	22 355
Summa	**115 912**	**103 580**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	867 649	1 357 097
Dröjsmålsränta	0	56
Summa	**867 649**	**1 357 153**

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 020 000	94 020 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**94 020 000**	**94 020 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 048 663	-8 245 719
Årets avskrivning	-1 411 404	-802 944
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 460 067**	**-9 048 663**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**83 559 933**	**84 971 337**
I utgående restvärde ingår mark med	*15 300 000*	*15 300 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	14 600 000
Summa	**66 600 000**	**63 600 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 717	6 454
Transaktionskonto	1 260 563	1 040 798
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 325 672**	**2 117 552**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 838	20 988
Förutbet fast skötsel	7 306	7 230
Förutbet försäkr premier	10 865	0
Förutbet kabel-TV	9 626	9 455
Förutbet bredband	23 486	21 450
Upplupna intäkter	0	-320
Upplupna ränteintäkter	17 895	0
Summa	**90 016**	**58 803**

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-11	2,75 %	12 400 000	12 400 000
Nordea	2026-02-17	2,32 %	18 925 000	19 425 000
Summa			**31 325 000**	**31 825 000**
Varav kortfristig del			31 325 000	31 825 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 825 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	262	265
Uppl kostnad Städning entrepr	2 901	2 827
Uppl kostn el	28 618	32 205
Uppl kostnad Värme	43 178	37 930
Uppl kostn räntor	74 774	102 107
Uppl kostn vatten	11 279	7 851
Uppl kostnad Sophämtning	3 641	3 698
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 399	0
Förutbet hyror/avgifter	271 434	253 041
Beräkn arvode revision	20 125	0
Summa	**459 611**	**439 924**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 200 000	37 200 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 8 % från 2026-01-01.

Senaste stadgar registrerades 2026-01-13.

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Lund

Gustaf Nils Olof Carstam
Ordförande

Johan Rydeman
Styrelseledamot

Lilly Ingrid Madeleine Mentz
Styrelseledamot

Tim Bacanovic
Styrelseledamot

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

Afrodita Cristea
Revisor

SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2ZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 12:05

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.04.2026 16:40

DOCUMENT ID:
Hk2SD5z2Zl

ENVELOPE ID:
SkiHP9Mhbx-Hk2SD5z2Zl

DOCUMENT NAME:
Brf Käranden 11-13, 769619-9020 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
a68b2477af79af63a5dede073f25f7f33743395756d63d221aa2fc7338c306e8daae221bbfb59c508de3a7469b25211e243020b241e80f61fd04fbf72cf786ba

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. **GUSTAF NILS OLOF CARSTAM**	**Signed**	**07.04.2026 18:24**	**eID**	**Swedish BankID**
gustafcarstam@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 18:22	Low	IP: 85.24.234.104
2. **SVEN JOHAN MIKAEL RYDEMAN**	**Signed**	**07.04.2026 18:44**	**eID**	**Swedish BankID**
johan@rydeman.se	Authenticated	07.04.2026 18:41	Low	IP: 85.24.234.76
3. **LILLY INGRID MADELEINE MENTZ**	**Signed**	**08.04.2026 02:23**	**eID**	**Swedish BankID**
madeleinementz@hotmail.com	Authenticated	07.04.2026 17:50	Low	IP: 85.24.234.68
4. **Tim Bacanovic**	**Signed**	**08.04.2026 22:31**	**eID**	**Swedish BankID**
tim.bacanovic@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 22:27	Low	IP: 85.195.29.108
5. **AFRODITA DORINA CRISTEA**	**Signed**	**09.04.2026 12:05**	**eID**	**Swedish BankID**
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	09.04.2026 07:55	Low	IP: 212.247.98.118

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Käranden 11-13, org.nr. 769619-9020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Käranden 11-13 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

H12rw5GhWg-Hy2rDqMhbg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Käranden 11-13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
H12rw5GhWg-Hy2rDqMhbg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 12:05

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.04.2026 16:40

DOCUMENT ID:
Hy2rDqMhbg

ENVELOPE ID:
H12rw5GhWg-Hy2rDqMhbg

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

SHA-512:
8d4006c745625fbae7c394b51bb54d0517e338922fdc3e1d8afb9bff586d3fc60f9ea1112e1df030ec09b1ad1ca2548d74461f6df6cca3b36a6e5e178ee1cd4c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	09.04.2026 12:05	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	09.04.2026 12:04	Low	IP: 212.247.98.118

* 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