



Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 11-13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 8	2011	Lund

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 2566 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustaf Carstam	Ordförande
Johan Rydeman	Styrelseledamot
Mattias Näsström	Styrelseledamot
Tim Bacanovic	Styrelseledamot
Louise Jonsson	suppleant

Valberedning

Lukas Mårtensson

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor BorRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2019 ● OVK och kanalrensning

Planerade underhåll

2025 ● Fasadtvätt
● OVK och kanalrensning

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
Vatten	VA Syd

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar lekparkar samt gångar och cykelbanor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 987 851	2 876 048	2 515 695	2 488 841
Resultat efter fin. poster	-567 364	61 328	88 771	-34 022
Soliditet (%)	63	63	62	62
Yttre fond	1 553 475	1 362 675	1 171 875	1 014 200
Taxeringsvärde	63 600 000	63 600 000	63 600 000	47 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 143	1 119	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	96,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 403	12 597	13 116	13 311
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 403	12 597	13 116	13 311
Sparande per kvm totalyta, kr	104	337	347	312
Elkostnad per kvm totalyta, kr	101	102	151	90
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	106	98	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	34	31	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	242	279	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	2,52	-	-
Räntekänslighet (%)	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 114 120 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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Årets negativa resultat beror på kostnad för räntor lån och taxebundna kostnader, såsom värme och vatten. Föreningen har höjt årsavgifterna tre år i rad för att möta kostnadsökningen. Föreningen har därmed byggt upp en buffert i syfte att klarar framtiden. Styrelsens förhoppning är att efter det här året kunna vända resultatet tillbaka till positivt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	56 820 000	-	-	56 820 000
Fond, yttre underhåll	1 362 675	-	190 800	1 553 475
Balanserat resultat	-1 769 751	61 328	-190 800	-1 899 222
Årets resultat	61 328	-61 328	-567 364	-567 364
Eget kapital	56 474 253	0	-567 364	55 906 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 708 423
Årets resultat	-567 364
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 800
Totalt	-2 466 587
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	31 125
Balanseras i ny räkning	-2 435 462

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 987 851	2 876 048
Övriga rörelseintäkter	3	0	110 617
Summa rörelseintäkter		2 987 851	2 986 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 210 908	-1 077 955
Övriga externa kostnader	9	-134 888	-153 258
Personalkostnader	10	-103 580	-104 814
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-802 944	-802 944
Summa rörelsekostnader		-2 252 320	-2 138 971
RÖRELSERESULTAT		735 531	847 694
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 257	45 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 357 153	-831 885
Summa finansiella poster		-1 302 896	-786 366
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-567 364	61 328
ÅRETS RESULTAT		-567 364	61 328

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	84 971 337	85 774 281
Summa materiella anläggningstillgångar		84 971 337	85 774 281
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 971 337	85 774 281
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	31 819
Övriga fordringar	13	2 117 552	2 429 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 803	0
Summa kortfristiga fordringar		2 176 355	2 461 779
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 100 418	1 066 520
Summa kassa och bank		1 100 418	1 066 520
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 276 773	3 528 298
SUMMA TILLGÅNGAR		88 248 110	89 302 580

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 820 000	56 820 000
Fond för yttre underhåll		1 553 475	1 362 675
Summa bundet eget kapital		58 373 475	58 182 675
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 899 222	-1 769 751
Årets resultat		-567 364	61 328
Summa fritt eget kapital		-2 466 587	-1 708 422
SUMMA EGET KAPITAL		55 906 888	56 474 253
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 825 000	32 325 000
Leverantörsskulder		95 431	90 415
Övriga kortfristiga skulder		-19 133	9 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	439 924	403 086
Summa kortfristiga skulder		32 341 222	32 828 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 248 110	89 302 580

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	735 531	847 694
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	802 944	802 944
	1 538 475	1 650 638
Erhållen ränta	54 257	45 519
Erlagd ränta	-1 406 256	-700 572
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186 477	995 585
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 044	-1 487
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 998	-113 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 431	880 100
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	305 018
Amortering av lån	-500 000	-1 635 018
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-1 330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-278 569	-449 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 490 085	3 939 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 211 516	3 490 085

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 11-13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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	1,02 %
---------	--------

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 713 596	2 466 924
Bredband	105 600	105 600
El, moms	160 431	299 323
Pantsättningsavgift	2 865	1 575
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	717	0
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	2 987 851	2 876 048

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	109 261
Övriga intäkter	0	1 356
Summa	0	110 617

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 160	86 502
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 843	44 155
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 800
Städning enligt avtal	36 622	32 297
Städning utöver avtal	0	18 119
Hissbesiktning	3 780	3 504
Gårdkostnader	847	0
Gemensamma utrymmen	1 715	1 629
Serviceavtal	23 311	18 748
Förbrukningsmaterial	782	0
Summa	165 059	214 754

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	31 071	5 704
VVS	15 605	0
Elinstallationer	4 428	0
Hissar	18 821	10 522
Fasader	719	0
Mark/gård/utemiljö	15 625	0
Vattenskada	28 655	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 888	0
Summa	117 812	16 226

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hiss	31 125	0
Summa	31 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	257 930	261 026
Uppvärmning	333 867	271 723
Vatten	101 506	87 346
Sophämtning/renhållning	49 994	47 830
Summa	743 297	667 925

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 033	29 555
Kabel-TV	28 191	36 184
Bredband	59 850	81 300
Samfällighetsavgifter	34 541	32 011
Summa	153 615	179 050

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	5 440
Revisionsarvoden extern revisor	19 500	16 250
Styrelseomkostnader	139	0
Fritids och trivselkostnader	0	299
Föreningskostnader	5 926	4 118
Förvaltningsarvode enl avtal	71 665	68 782
Överlåtelsekostnad	10 030	3 676
Pantsättningskostnad	5 160	2 364
Korttidsinventarier	1 323	1 487
Administration	15 529	45 082
Konsultkostnader	5 616	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 760
Summa	134 888	153 258

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	81 225	83 475
Arbetsgivaravgifter	22 355	21 339
Summa	103 580	104 814

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 357 097	830 551
Dröjsmålsränta	56	1 334
Summa	1 357 153	831 885

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 020 000	94 020 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 020 000	94 020 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 245 719	-7 442 775
Årets avskrivning	-802 944	-802 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 048 663	-8 245 719
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 971 337	85 774 281
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 300 000</i>	<i>15 300 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	14 600 000	14 600 000
Summa	63 600 000	63 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 454	6 394
Transaktionskonto	1 040 798	1 355 392
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 117 552	2 429 960

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 988	0
Förutbet fast skötsel	7 230	0
Förutbet kabel-TV	9 455	0
Förutbet bredband	21 450	0
Upplupna intäkter	-320	0
Summa	58 803	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-03-11	3,02 %	12 400 000	12 400 000
Nordea	2025-02-17	3,17 %	19 425 000	19 925 000
Summa			31 825 000	32 325 000
Varav kortfristig del			31 825 000	32 325 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 325 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	265	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 827	0
Uppl kostn el	32 205	0
Uppl kostnad Värme	37 930	0
Uppl kostn räntor	102 107	151 210
Uppl kostn vatten	7 851	7 583
Uppl kostnad Sophämtning	3 698	0
Förutbet hyror/avgifter	253 041	244 293
Summa	439 924	403 086

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 200 000	37 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lund

Gustaf Carstam
Ordförande

Johan Rydeman
Styrelseledamot

Mattias Näsström
Styrelseledamot

Tim Bacanovic
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Afrodita Cristea
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 17:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 08:52

DOCUMENT ID:

H1GscgN5C1g

ENVELOPE ID:

H1Zqqx4cCyx-H1GscgN5C1g

DOCUMENT NAME:

Brf Käranden 11-13, 769619-9020 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS JOHAN NÄSSTRÖM mattias.j.nasstrom@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 17:01 14.04.2025 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 193.12.118.11
2. SVEN JOHAN MIKAEL RYDEMAN johan@rydeman.se	Signed Authenticated	14.04.2025 18:29 14.04.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.234.76
3. GUSTAF NILS OLOF CARSTAM gustafcarstam@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2025 02:32 14.04.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.234.104
4. Tim Bacanovic tim.bacanovic@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 23:08 20.04.2025 23:01	eID Low	Swedish BankID IP: 185.208.152.66
5. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	21.04.2025 17:06 21.04.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 11-13 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred 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. 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 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.

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 Brf Käranden 11-13 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 17:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2025 08:52

DOCUMENT ID:

Syocl4q01e

ENVELOPE ID:

rJg5qeVqRkg-Syocl4q01e

DOCUMENT NAME:

Brf Käranden 11-13 - RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	21.04.2025 17:06	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	21.04.2025 17:05	Low	IP: 81.170.170.75

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed