

Bostadsrättsföreningen Käranden 7179 i Lund

Org.nr: 769611-1991

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Käranden 7179 i Lund, organisationsnummer 769611-1991, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Käranden ga:2. Föreningens andel är 12,5 procent. Samfälligheten förvaltar svagströmsledningar och gångar mellan husen i området.

Föreningens säte är i Lund, Lunds kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004.

Ekonomisk plan registrerades år 2005.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Marie-Louise Berner
Ledamot	Åsa Jansson
Ledamot	Andreas Hellström
Ledamot	Sofia Högstrand
Ledamot	Steve Darmadi
Suppleant	Alexander Winberg

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulla-Britt Pettersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighets- och trädgårdsskötsel	Clifa
Service till hiss	Kone
Avfuktning av krypgrunderna	Avfuktarna
TV- och internetleverantör	Sydantenn
Regelbunden och akut spolning	Spolarna
Interaktiv underhållsplan	Planima

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Käranden 2

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkrings AB

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1969

Totalyta (m²):

3 416

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	4
2 rok	24
3 rok	18
4 rok	8
Summa	54

Totalt antal bostadslägenheter:

54

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomfört och planerat underhåll

År

Tvätt och målning av fasad	2022
Målning och åtgärdat problem med balkonger	2022
Byte av hiss 77	2022
Målning och justering av loftgångar	2022
Byte av hiss 73	2023
Målning av trapphus	2023
Byte av portlåssystem	2023
Avloppsspolning	2023
Trädbeskärning	2024
OVK, inklusive rensning av ventilationskanaler samt byte av köksfläktar	2025

Ekonomi

Förklaring av energikostnad

Energikostnaden inkluderar också delar som grannföreningen står för (vilka räknas under "Övriga rörelseintäkter"). Detta då anläggningen försörjer båda föreningar men sköts av oss. Därför kan det se ut som att föreningen använder betydligt större mängd energi än vad som faktiskt är fallet.

Medlemsinformation

84 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelse skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut81

81 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023
Föreningen, tkr		
Nettoomsättning, tkr	3 734	3 301
Årsavgifter, tkr	3 599	3 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	507	- 958
Föreningen, %		
Soliditet ¹ , %	61	60
Räntekänslighet	9.0	10.4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	81
Föreningen, kr		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 054	924
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 493	9 654
Sparande / kvm	370	-59
Energikostnad / kvm	269	297

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 907 500	- 2 563 690	- 958 325	51 385 485
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		-238 800		-238 800
Balanseras i ny räkning		- 958 325	958 325	0
Årets resultat			507 085	507 085
Belopp vid årets utgång	54 907 500	- 3 760 815	507 085	51 653 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 760 815
Årets resultat	507 085
Totalt	- 3 253 730

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	238 800
Balanseras i ny räkning	- 3 492 530
Totalt	- 3 253 730

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	3 733 676	3 300 705
Övriga rörelseintäkter	3	397 833	603 580

Summa rörelseintäkter		4 131 509	3 904 285
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 905 897	-3 277 946
Administration och förvaltning	5	-163 862	-177 904
Personalkostnader	6	-146 556	-121 394
Avskrivningar		-757 923	-757 923

Summa rörelsekostnader		-2 974 238	-4 335 167
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		1 157 271	-430 882
--	--	------------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		958 118	302 878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 608 304	-830 321

Summa finansiella poster		-650 186	-527 443
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		507 085	-958 325
--	--	----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		507 085	-958 325
--	--	----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		507 085	-958 325
--	--	----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	82 234 351	82 992 274
Summa materiella anläggningstillgångar		82 234 351	82 992 274
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 234 351	82 992 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48 653	621 063
Övriga fordringar		137 272	51 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 730	23 051
Summa kortfristiga fordringar		222 655	695 706
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	406 035	894 493
Summa kortfristiga placeringar		406 035	894 493
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 860 517	1 221 228
Summa kassa och bank		1 860 517	1 221 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 489 207	2 811 427
SUMMA TILLGÅNGAR		84 723 558	85 803 701

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		54 907 500	54 907 500
Fond för yttre underhåll		238 800	0
Summa bundet eget kapital		55 146 300	54 907 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 760 815	-2 563 690
Årets resultat		507 085	-958 325
Summa fritt eget kapital		-3 253 730	-3 522 015
SUMMA EGET KAPITAL		51 892 570	51 385 485
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	0	13 876 500
Summa långfristiga skulder		0	13 876 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	13 876 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	32 426 500	19 100 000
Leverantörsskulder		122 663	203 704
Skatteskulder		173 826	167 832
Övriga skulder		11 732	13 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 267	1 056 240
Summa kortfristiga skulder		32 830 988	20 541 716
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		32 830 988	20 541 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 723 558	85 803 701

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 157 271	-430 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	757 923	757 923
Summa	1 915 194	327 041
Erhållen ränta	958 118	302 878
Erlagd ränta	-1 608 304	-830 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 265 008	-200 402
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	473 051	5 951
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-1 037 229	-297 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 830	-492 432
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av placering	488 458	-646 327
Kassaflöde från investeringsverksamheten	488 458	-646 327
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-550 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-600 000
Årets kassaflöde	639 288	-1 738 759
Likvida medel vid årets början	1 221 229	2 959 288
Likvida medel vid årets slut	1 860 517	1 221 229

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2024	2023
Bostäder	3 176 118	2 826 214

Hysesintäkter

Lokaler	48 465	49 620
Bredband	64 152	63 756

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 431	15 573
Avgift andrahandsupplåtelse	8 365	13 956
Debiterade elkostnader	156 864	281 561
Debiterade värmekostnader	266 391	50 071
Övriga intäkter	3 890	-46
	444 941	361 115

Totalt nettoomsättning

	3 733 676	3 300 705
--	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	397 833	603 580

Totalt övriga rörelseintäkter

	397 833	603 580
--	----------------	----------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	236 637	288 422
Uppvärmning	497 906	523 697
Vatten och avlopp	183 520	202 029
Sophämtning	73 124	97 342
	991 187	1 111 490

Funktionell anläggningsservice

Hiss	19 955	18 558
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	23 125	0
	43 080	18 558

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	80 881	42 741
Fastighetsstäd	82 800	100 511
Trädgårdsskötsel	7 719	0
Övriga köpta tjänster	23 701	57 911
	195 101	201 163

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	156 969	131 265
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	41 338	35 518
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 020	85 806
Samfällighetskostnader	59 756	41 222
	189 114	162 546

Reparationer

Reparationer	277 947	73 514
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	52 499	1 579 410
-----------	--------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

1 905 897 **3 277 946**

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	6 200	13 950
--------------------------------	-------	--------

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	65 211	59 282
Extra ekonomisk förvaltning	52 754	22 161
	117 965	81 443

Revision

Revisionsarvode	16 550	36 875
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	19 397	27 837
-----------------------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 750	1 035
Konsultarvode	0	12 500
Övriga kostnader	0	4 264
	3 750	17 799

Totalt administration och förvaltning

163 862 **177 904**

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	114 600	95 453
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	31 956	25 941
Totalt personalkostnader	146 556	121 394

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	86 434 003	86 434 003
Anskaffningsvärde mark	7 200 000	7 200 000
Utgående anskaffningsvärden	93 634 003	93 634 003
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 641 729	- 9 883 806
Årets avskrivningar	- 757 923	- 757 923
Utgående avskrivningar	-11 399 652	-10 641 729
Utgående redovisat värde	82 234 351	82 992 274
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
	79 600 000	79 600 000

Not 8. Kortfristiga placeringar i värdepapper

Namn eller beskrivning	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Avanza	894 493	248 167
Utgående redovisat värde:	894 493	248 167

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	39 592 500	39 592 500
Summa:	39 592 500	39 592 500

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-10-30	4,490 %	13 476 500	13 876 500
Stadshypotek AB	2025-12-02	3,003 %	18 950 000	19 100 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 426 500	32 976 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-32 426 500	-19 100 000
			0	13 876 500

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under verksamhetsåret 2024 har BRF Käranden 71-79 i Lund uppdaterat underhållsplanen i samråd med en teknisk förvaltare. Beskrining av prydnadsträd har genomförts enligt plan samt inlett OVK vilken kommer färdigställas under 2025. Tack vare räntesänkningar under året beslutades det att ej höja avgiften för det kommande året trots flertalet stora utgifter som väntas under 2025 (OVK, byte av fläktar, byte av termostater och byte av gemensam belysning).

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marie-Louise Berner

Åsa Jansson

Andreas Hellström

Sofia Högstrand

Steve Darmadi

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 10:51

SENT BY OWNER:

Gabi Balji • 02.06.2025 13:43

DOCUMENT ID:

S1-DC-szgg

ENVELOPE ID:

ByxgPRbozgg-S1-DC-szgg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Käranden
7179 i Lund.pdf

15 pages

SHA-512:

e192e50d5a4034431c3655132563c6da8bbdf0fca1b04c
9659bf614b958efceaa63fb3ec2e2e8086f7884960a5aaf
db7201fcf3cade6c6afaae17e320bf9cb41

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
ANDREAS HELLSTRÖM andreas@brfkaranden7179.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 13:58 02.06.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/12/25) IP: 212.247.162.152
STEVE DARMADI steve@brfkaranden7179.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 14:40 02.06.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/19) IP: 165.85.67.154
Åsa Sofia Jansson asa@brfkaranden7179.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 16:36 02.06.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/06) IP: 194.22.196.34
Sofia Ulrika Högstrand sofia@brfkaranden7179.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 20:35 02.06.2025 20:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/08/27) IP: 185.186.33.57
AGNETA MARIE-LOUISE BERNER marie-louise@brfkaranden7179.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 10:44 03.06.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/29) IP: 155.137.26.165
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 10:51 03.06.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 78.72.120.141

* 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