

Årsredovisning 2024

Brf Käranden 47-57

769615-0577



Välkommen till årsredovisningen för Brf Käranden 47-57

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 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 4, Parternas Gränd 47, 49, 51, 53, 55, 57	2006	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 152 kvm. Byggnadernas totalyta är 4152 kvm.

Styrelsens sammansättning

Inga Britt Johansson	Ordförande
Agneta Carlberg	Styrelseledamot
Cristian Marcu	Styrelseledamot
Daniela Elena Jerpelea	Styrelseledamot
Irena Gregorsky	Styrelseledamot
Öivind Linnerud	Styrelseledamot
Tania Dankova Petrova	Styrelseledamot
Maria Andrea Cecilia Aurén	Suppleant

Valberedning

Maria Hoff

Jan Johansson

Firmateckning

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

Revisorer

Lars Jäderström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Översyn av fönster i samtliga lägenheter
Översyn av fönsterdörrar i samtliga lägenheter
Byte av givare värmeövervakning (NODA)
- 2023** ● Renovering/målning av fasader, balkonger och loftgångar
Underhållsspolning
Rembyte samtliga hissar
Energideklaration
Radonmätning
- 2022** ● Byte till LED-belysning i samtliga utrymmen
Byte av nödtelefoni samtliga hissar. Från fast telefoni till mobilt system
Flytt av gatubelysning - skyddsåtgärd från renhållningsverket

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av brandvarnare i samtliga lägenheter
Hissunderhåll enligt underhållsplan hisservice
- 2027** ● OVK (ventilationskontroll)

Avtal med leverantörer

Skadedjursbekämpning	Anticimex
Fastighetsskötsel och service avfuktare	Climat 80
Försäkring för fastighet och bostadsrättstillägg samtliga lägenheter	Folksam genom Bostadsrätterna/Söderberg och Partner
Parkeringsplatser. Föreningen har rätt att nyttja 48 platser inom Norra Fäladan 2:1	Fäladens Parkerings AB
Nyckelhantering	Great Security
Elnät, värme och styrning av värmesystem (NODA)	Kraftringen Nät AB
Städning av trapphus och loftgångar	KS Städ och fönsterputs
Tömning och hantering av återvinning och restavfall	Lunds Renhållnings AB
Ekonomisk förvaltning/Administration/Lägenhetsförteckning	Nabo Malmö B

Leverantör el	Skellefteå Kraft AB
Kabel-TV och Bredband 300Mbit	Sydantenn Tele AB
Vatten och avlopp	VA Syd
Fastighetsjour/akut underhåll	Örestads Industriebevakning (via Climat 80)
Extern Revisor	Strawberry Audit - Lars Jäderström

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kärandens Samfällighetsförening, med en andel på 15.6%.

Samfälligheten förvaltar gångar och lekplatser i området. Samfälligheten ansvarar för snöröjning och halkbekämpning inom området..

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft två trivsel-/trädgårdsdagar då vi bl.a. har fräschat upp bänkarna vid entréerna med nya plankor, städat vårt miljöhus och ordnat blomsteräng vid portarna 55 och 57. Dagarna har avslutats med gemensam middag på Fäladens pizzeria.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade om två höjningar av avgiften under 2024! Detta för att möta ökade kostnader på el, fjärrvärme, avfallshantering och höjda räntor. Föreningen har två lån som har löpt ut under året. Styrelsen har beslutat att låta dessa löpa med "rörlig" ränta i avvaktan på förväntade räntesänkningar. Ytterligare ett lån löper ut under 2025.

Styrelsen har gjort en engångsamortering på 500 000 SEK på ett lån.

Föreningen har haft en obudgeterad utgift på ca 100 000 SEK för självrisk för en vattenskada.

Medlemmarna betalar genom årsavgiften även avgift för el, vatten, bredband, TV, bostadsrättstillägget till hemförsäkringen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-10-01 med 4%.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft en vattenskada i port 57 där kostnaden för självrisk och reparation av skadan betalas av föreningen.

Försäkringsbolaget har stått för återställningen i berörda lägenheter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 342 312	4 218 108	3 717 161	3 598 462
Resultat efter fin. poster	-110 744	211 160	-345 339	-428 368
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	2 431 249	2 326 961	2 026 961	2 038 245
Taxeringsvärde	99 800 000	99 800 000	99 800 000	74 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 039	1 006	893	861
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	95,3	99,68	99,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 797	12 048	12 169	12 281
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 797	12 048	12 169	12 281
Sparande per kvm totalyta, kr	295	362	175	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	87	148	105
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	118	110	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	40	34	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	244	293	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,76	1,20	0,97	1,07
Räntekänslighet (%)	11,36	11,97	13,62	14,27

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 158 502 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.

Detta beror på en oplanerad kostnad på 109 000 SEK pga. en vattenskada i port 57.

För att täcka ökande kostnader och låneräntor justerade föreningen avgifterna under året med 5% den 1/1 och 4% den 1/10 2024.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	80 580 000	-	-	80 580 000
Fond, yttre underhåll	2 326 961	-	104 288	2 431 249
Balanserat resultat	-6 816 928	211 160	-104 288	-6 710 056
Årets resultat	211 160	-211 160	-110 744	-110 744
Eget kapital	76 301 193	0	-110 744	76 190 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 710 056
Årets resultat	-110 744
Totalt	-6 820 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	299 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-91 782
Balanseras i ny räkning	-7 028 418
	-6 820 800

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	4 342 312	4 218 108
Övriga rörelseintäkter	3	84 749	166 267
Summa rörelseintäkter		4 427 061	4 384 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 294 656	-2 244 445
Övriga externa kostnader	9	-150 938	-170 518
Personalkostnader	10	-111 680	-141 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 162 020	-1 099 362
Summa rörelsekostnader		-3 719 294	-3 656 013
RÖRELSERESULTAT		707 767	728 362
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 545	84 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-874 056	-601 522
Summa finansiella poster		-818 511	-517 202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-110 744	211 160
ÅRETS RESULTAT		-110 744	211 160

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	123 321 033	124 483 053
Summa materiella anläggningstillgångar		123 321 033	124 483 053
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 321 033	124 483 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 845	7 736
Övriga fordringar	13	878 056	758 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	174 068	141 952
Summa kortfristiga fordringar		1 065 969	908 228
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 732 907	1 877 438
Summa kassa och bank		1 732 907	1 877 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 798 875	2 785 666
SUMMA TILLGÅNGAR		126 119 908	127 268 719

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 580 000	80 580 000
Fond för yttre underhåll		2 431 249	2 326 961
Summa bundet eget kapital		83 011 249	82 906 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 710 056	-6 816 928
Årets resultat		-110 744	211 160
Summa fritt eget kapital		-6 820 800	-6 605 768
SUMMA EGET KAPITAL		76 190 449	76 301 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	17 110 401	29 942 687
Summa långfristiga skulder		17 110 401	29 942 687
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		31 870 109	20 078 859
Leverantörsskulder		137 621	138 323
Skatteskulder		10 275	13 429
Övriga kortfristiga skulder		30 000	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	771 053	794 203
Summa kortfristiga skulder		32 819 058	21 024 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 119 908	127 268 719

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	707 767	728 362
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 162 020	1 099 362
	1 869 787	1 827 724
Erhållen ränta	55 545	84 320
Erlagd ränta	-844 971	-605 930
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 080 361	1 306 114
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 123	-25 352
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 116	-44 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 020 122	1 236 450
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 341 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 341 973
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 041 036	-503 277
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 041 036	-503 277
ÅRETS KASSAFLÖDE	-20 914	-2 608 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 628 199	5 236 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 607 285	2 628 199

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Käranden 47-57 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,87 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	4 154 058	3 917 088
El	158 502	261 257
Övriga intäkter	116	0
Andrahandsuthyrning	29 636	14 963
Avtal	0	24 800
Summa	4 342 312	4 218 108

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	11	2
Elprisstöd	0	166 265
Övriga intäkter	4 663	0
Försäkringsersättning	80 075	0
Summa	84 749	166 267

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	91 344	87 069
Städning	88 096	77 358
Besiktning och service	33 913	27 305
Övrigt	0	20 570
Summa	213 353	212 302

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	18 618	22 402
Bostäder VVS	0	6 645
Trapphus/port/entr	0	1 788
Soprum/miljöanläggning	1 398	681
Dörrar och lås/porttele	14 080	6 493
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 000
VA	0	5 476
Värme	26 013	0
Ventilation	8 244	11 693
El	9 915	4 425
Kabel-tv/bredband	12 449	0
Hissar	26 089	16 114
Balkonger	-50	0
Gård/markytor	0	15 521
Försäkringsärende/vattenskada	189 901	0
Summa	306 657	94 238

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	91 782	0
Hissar	0	117 162
Fasader	0	28 450
Gård/markytor	0	49 500
Summa	91 782	195 112

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	366 149	482 224
Uppvärmning	509 541	488 329
Vatten	169 240	164 035
Sophämtning	79 776	88 881
Summa	1 124 706	1 223 469

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94 923	85 651
Skadedyrförsäkring	90 297	89 087
Bredband	204 694	188 385
Övrigt	1 875	1 875
Samfällighet	58 788	49 452
Fastighetsskatt	107 580	104 874
Summa	558 157	519 324

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Hyra, lokal	950	950
Förbrukningsmaterial	524	8 210
Övriga förvaltningskostnader	2 216	2 625
Kontorsmaterial	529	619
Trycksaker	0	6 563
Postbefordran	0	22
Revisionsarvoden	33 750	25 000
Styr.möte/stämma/städdag	5 966	3 558
Trivselåtgärder	1 384	0
Ekonomisk förvaltning	73 456	69 592
Extradebitering förvaltn.	11 701	13 719
Radonmätning	0	19 750
Konsultkostnader	9 750	9 250
Bankkostnader	4 073	4 101
Medlems- & föreningsavg	6 640	6 560
Summa	150 938	170 518

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	98 349	131 250
Sociala avgifter	13 331	10 439
Summa	111 680	141 689

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	872 688	601 522
Övriga räntekostnader	1 368	0
Summa	874 056	601 522

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 127 828	133 785 855
Årets inköp	0	3 341 973
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 127 828	137 127 828
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 644 775	-11 545 413
Årets avskrivning	-1 162 020	-1 099 362
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 806 795	-12 644 775
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	123 321 033	124 483 053
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000
Summa	99 800 000	99 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 453	4 632
Momsfordran	3	0
Övriga fordringar	221	3 147
Nabo Klientmedelskonto	874 377	747 741
Borgo	1	3 020
Summa	878 056	758 540

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 557	83 070
Fastighetsskötsel	7 226	6 784
Försäkringspremier	32 534	29 851
Förvaltning	22 751	22 247
Summa	174 068	141 952

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-08-20	0,63 %	12 561 250	12 636 250
SBAB	2026-03-13	0,88 %	10 094 000	10 214 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,30 %	7 533 000	7 608 000
Nordea Hypotek	2025-04-17	3,49 %	11 504 823	12 124 823
SBAB	2027-01-14	3,71 %	7 287 437	7 438 473
Summa			48 980 510	50 021 546
Varav kortfristig del			31 870 109	20 078 859

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 650 330 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 172	7 182
Städning	7 396	6 432
El	39 373	39 195
Uppvärmning	67 658	70 009
Utgiftsräntor	92 118	63 033
Vatten	45 470	41 344
Beräknade uppl. sociala avifter	26 942	43 301
Förutbetalda avgifter/hyror	374 174	360 894
Löner	85 750	137 813
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	771 053	794 203

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 720 000	52 720 000

Underskrifter

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

Agneta Carlberg
Styrelseledamot

Cristian Marcu
Styrelseledamot

Daniela Elena Jerpelea
Styrelseledamot

Inga Britt Johansson
Ordförande

Irena Gregorsky
Styrelseledamot

Tania Dankova Petrova
Styrelseledamot

Öivind Linnerud
Styrelseledamot

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

Strawberry Audit AB
Lars Jäderström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 08:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 19:52

DOCUMENT ID:

SJNwvUS1le

ENVELOPE ID:

H1QPDUHyxl-SJNwvUS1le

DOCUMENT NAME:

Brf Käranden 47-57, 769615-0577 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN INGA BRITT JOHANSSON ibjohansson54@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 22:32 22.04.2025 22:25	eID Low	Swedish BankID IP: 31.170.31.244
2. Öivind Linnerud oivind.linnerud@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2025 06:42 23.04.2025 06:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.198.107
3. Tania Dankova Petrova taniadanova@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:41 22.04.2025 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 31.170.30.65
4. IRENA GREGORSKY irenagregorsky@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:49 23.04.2025 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.25.216.113
5. Daniela Elena Jerpelea danielajerpelea@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 16:28 23.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 141.98.238.92
6. CRISTIAN FLORIN GRIGORE MARC U cristianmarcu@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 00:11 23.04.2025 22:37	eID Low	Swedish BankID IP: 45.14.4.30
7. AGNETA CARLBERG agneta.carlberg@svenskakyrkan.se	Signed Authenticated	24.04.2025 07:46 24.04.2025 07:17	eID Low	Swedish BankID IP: 31.170.31.181
8. Lars Jäderström lars.jaderstrom@strawberryaudit.se	Signed Authenticated	24.04.2025 08:01 24.04.2025 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.201.186

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 47-57

Org.nr 769615-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 47-57 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Käranden 47-57 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 08:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.04.2025 19:52

DOCUMENT ID:

HkWXPDL SJgg

ENVELOPE ID:

SkeQPD LR1xe-HkWXPDL SJgg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Käranden 47-57 _Revisionsberättelse_årskt_2412_769615-0577.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Jäderström	 Signed	24.04.2025 08:02	eID	Swedish BankID
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se	Authenticated	24.04.2025 08:01	Low	IP: 151.236.201.186

* 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