



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kärändan 7179 i Lund



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Käranden 7179 i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Mark i anslutning till föreningens hus får nyttjas av medlemmarna. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

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

Styrelsen

Agneta Marie-Louise Berner	Ordförande
Martin Ahrnbom	Ledamot
Anna Sophia Ellerstedt	Ledamot
Åsa Sofia Jansson	Ledamot
Christoffer Pichler	Ledamot
Linda Troein	Ledamot
Sofia Ulrika Högstrand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martin Ahrnbom, Agneta Marie-Louise Berner, Sofia Ulrika Högstrand och Christoffer Pichler.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Johnsson

Ordinarie Extern

Moore Malmö AB

Valberedning

Ulla-Britt Petersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-14. Extra stämma med anledning av stadgeändring och mandat för sparplan.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 2	2004	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.

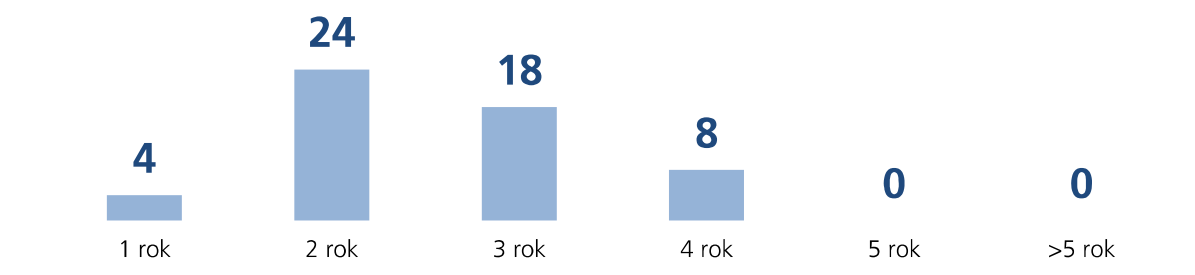
Värdeåret är 2005.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 416 m², varav 3 416 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av fasaderna	2021
Kontroll av köksfläktar	2019 - 2020
Spolning av avlopp	2018
OVK, Ventilationskontroll	2018
Kontroll av Balkongstolpar	2017
Underhåll av tak	2015
Planerat underhåll	År
Målning loftgångar	2022
Trädbeskrning	2024
Byte av termostater	2025
Byte av frånluftfläkt	2025
Rensning ventilationskanaler	2025
Byte av köksfläktar, OVK	2025
Målning trapphus	2025
Byte gemensam belysning	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Clifa	Clifa är leverantör av fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning sedan 1 mars 2012.
SBC	SBC är ansvarig för vår ekonomiska förvaltning. Bytt förvaltare från och med 2022-01-01.
Kundkraft	Förhandlar elavtal åt oss.
Schindler Hiss	Fullserviceavtal för båda hissarna.
Avfuktarna	Ansvariga för den fortlöpande avfuktningen av krypgrunderna.
Sydantenn	TV- och internetleverantör
Spolarna	Utför regelbunden spolning och akutspolning.
Planima	Interaktiv underhållsplan.

Föreningens ekonomi

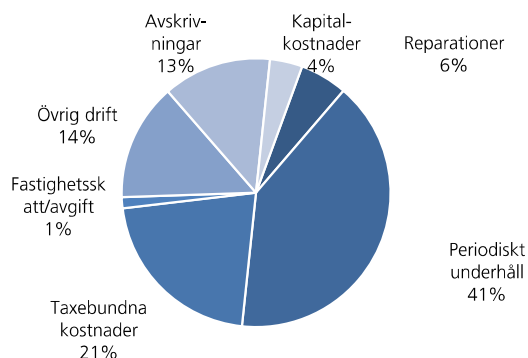
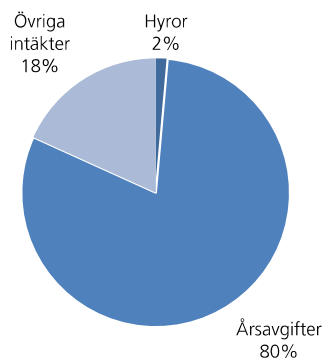
Likviditeten i föreningen följer en utveckling som tillåter oss att betala för planerade kostnader för underhåller enligt underhållsplanen.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 388 053	5 071 864
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 486 530	3 451 575
Finansiella intäkter	235	79
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 476
Ökning av kortfristiga skulder	507 193	30 300
	3 993 959	3 509 430
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 820 639	2 350 391
Finansiella kostnader	225 904	342 850
Ökning av kortfristiga fordringar	544 251	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000	500 000
	6 190 794	3 193 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 191 218	5 388 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 196 836	316 190

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har ett par stora underhåll utförts enligt underhållsplanen. De sista problemen med ventilationen åtgärdats, samt tvätt och målning av fasader, och målning av balkongplattor. I samband med fasad- och balkongunderhållet, så har även en åtgärd för att förhindra fukt från att ta sig in i fasaden installerats nära balkonginfästningen där det tidigare hade upptäckts att fasaden hade förhöjd fuktnivå. Med dessa åtgärder bör problemet vara åtgärdat tills vidare. En ny hiss har också installerats.

Vidare så har stämman även gett föreningen mandat att aktivt placera föreningens överlikviditet enligt en sparplan som presenterades på extrastämman i december. Idén är att föreningens sparade pengar inte ska tappa i värde medan vi väntar på nästa stora underhållsperiod som börjar 2025.

De individuella mätningarna av värme och el och kommit igång och den första avgiftsuppdateringen kommer att ske april 2022, därefter uppdateras avgifterna baserat på förbrukning var sjätte månad. I samband med detta har även en avgiftssänkning införts eftersom värmen inte längre debiteras gemensamt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	820	888	893
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 005	10 180	10 327	10 473
Elkostnad/m ² totalyta	77	34	77	88
Värmekostnad/m ² totalyta	199	184	192	188
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	53	54	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	100	93	106
Soliditet (%)	60	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 318	0	524	571
Nettoomsättning (tkr)	3 477	3 409	3 779	3 754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 416 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 907 500	0	0	54 907 500
Fond för yttre underhåll	1 281 181	180 000	-390 284	1 491 465
S:a bundet eget kapital	56 188 681	180 000	-390 284	56 398 965
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-741 729	-180 000	390 774	-952 503
Årets resultat	-2 317 701	-2 317 701	-491	491
S:a ansamlad förlust	-3 059 430	-2 497 701	390 283	-952 013
S:a eget kapital	53 129 251	-2 317 701	-1	55 446 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 317 701
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-561 729
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-3 059 430

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 491 465
-1 567 964

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 476 759	3 409 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 771	42 524
Summa rörelseintäkter		3 486 530	3 451 575

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 525 842	-2 006 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 560	-234 564
Personalkostnader	Not 6	-122 238	-109 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-757 923	-757 923
Summa rörelsekostnader		-5 578 562	-3 108 314

RÖRELSERESULTAT

-2 092 032 **343 262**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	235	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	-225 904	-342 850
Summa finansiella poster	-225 669	-342 771

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 317 701 **491**

ÅRETS RESULTAT

-2 317 701 **491**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	84 508 120	85 266 043
Summa materiella anläggningstillgångar	84 508 120	85 266 043
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	84 508 120	85 266 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	546 890	55 313
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 104 900	5 086 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	120 848	119 769
Summa kortfristiga fordringar	3 772 638	5 261 151
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	191 845	355 916
Summa kassa och bank	191 845	355 916
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 964 483	5 617 067
SUMMA TILLGÅNGAR	88 472 603	90 883 110

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 907 500	54 907 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 281 181	1 491 465
Summa bundet eget kapital		56 188 681	56 398 965
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-741 729	-952 503
Årets resultat		-2 317 701	491
Summa ansamlad förlust		-3 059 430	-952 013
SUMMA EGET KAPITAL		53 129 251	55 446 952
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 276 500	24 426 500
Summa långfristiga skulder		14 276 500	24 426 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 900 000	10 350 000
Leverantörsskulder		213 535	118 784
Skatteskulder		155 952	151 524
Övriga skulder		0	50 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	797 364	338 687
Summa kortfristiga skulder		21 066 851	11 009 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 472 603	90 883 110

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 801 633	2 801 633
Hyror antennplats	49 624	49 487
Bredbandsintäkter	64 152	64 152
Vattenintäkter	91 276	86 007
Elintäkter	49 650	94 943
Elintäkter moms	94 021	0
Värmeintäkter	315 074	302 778
Avgift andrahandsuthyrning	11 345	10 058
Öresutjämning	-15	-6
	3 476 759	3 409 051

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	9 771	42 524
	9 771	42 524

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 095	73 616
	Fastighetsskötsel beställning	5 482	5 807
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 606	20 000
	Städning entreprenad	39 361	39 000
	Städning enligt beställning	21 250	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	44 719	8 874
	Hissbesiktning	5 465	3 560
	Serviceavtal	94 838	76 046
	Förbrukningsmateriel	0	1 497
		292 816	228 400
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	15 750	0
	Gemensamma utrymmen	3 017	0
	Tvättstuga	0	2 306
	Sophantering/återvinning	1 165	0
	Entré/trapphus	25 494	689
	Lås	10 399	7 683
	VVS	23 242	1 778
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 731
	Ventilation	50 807	39 523
	Elinstallationer	1 569	1 885
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	43 907	17 335
	Hiss	56 273	15 244
	Tak	9 126	0
	Fasad	36 625	0
	Fönster	20 757	10 658
	Balkonger/altaner	-569	0
	Mark/gård/utemiljö	32 375	0
		329 937	99 832
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	142 563	0
	Ventilation	0	128 375
	Elinstallationer	163 031	0
	Hiss	711 313	0
	Fasad	1 256 388	58 034
	Mark/gård/utemiljö	72 500	203 875
		2 345 795	390 284
	Taxebundna kostnader		
	El	264 551	114 924
	Värme	681 287	628 248
	Vatten	195 033	182 492
	Sophämtning/renhållning	92 563	82 673
	Grovsopor	11 448	9 396
		1 244 882	1 017 733
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 868	26 842
	Samfällighetsavgift	50 484	37 540
	Kabel-TV	84 981	64 147
	Bredband	67 293	64 500
		233 626	193 029
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 786	77 166
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 525 842	2 006 444

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	180	0
	Tele- och datakommunikation	8 926	7 557
	Juridiska åtgärder	1 719	52 424
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 625
	Föreningskostnader	450	638
	Förvaltningsarvode	79 832	78 128
	Administration	8 073	5 339
	Konsultarvode	45 770	68 813
	Föreningsavgifter	5 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	6 040
		172 560	234 564
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 200	94 600
	Kostnadsersättningar	0	83
	Sociala kostnader	27 038	14 700
		122 238	109 383
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	457 185	457 185
	Uppskrivning byggnad	300 738	300 738
		757 923	757 923

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 860 002	59 860 002
	Utgående anskaffningsvärde	59 860 002	59 860 002
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	33 774 001	33 774 001
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-300 738	-300 738
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 797 966	-2 497 228
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	30 675 297	30 976 035
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 569 994	-5 112 809
	Årets avskrivningar enligt plan	-457 185	-457 185
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 027 179	-5 569 994
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 508 120	85 266 043
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
		60 000 000	60 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	60 000 000
		60 000 000	60 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	77 381	53 830
	Momsavräkning	28 044	0
	Klientmedel hos SBC	2 999 171	5 032 137
	Fordringar kreditfakturer	102	102
	Räntekonto hos SBC	201	0
		3 104 900	5 086 069
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Värme och vattenintäkter	120 848	119 769
		120 848	119 769

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 491 465	1 421 715
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-390 284	-110 250
	Vid årets slut	1 281 181	1 491 465

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,890 %	9 750 000	9 850 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,500 %	9 750 000	9 850 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,370 %	14 676 500	15 076 500	2023-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		34 176 500	34 776 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 900 000	-10 350 000	
			14 276 500	24 426 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 176 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 592 500	39 592 500
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	26 143	25 599
	Sociala avgifter	8 214	8 043
	Ränta	13 791	18 720
	Avgifter och hyror	19 241	286 325
	Avgifter och hyror nya förvaltaren	729 975	0
		797 364	338 687

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 så är det enda underhåll av större karaktär målning av loftgångarna. Detta kommer ske i stil med hur balkongerna målades i samband med fasadrenoveringen under 2021.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2022

Agneta Marie-Louise Berner
Ordförande

Martin Ahnbom
Ledamot

Anna Sophia Ellerstedt
Ledamot

Åsa Sofia Jansson
Ledamot

Christoffer Pichler
Ledamot

Linda Troein
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Martin Johnsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Käranden 7179 i Lund
Org.nr. 769611-1991

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 7179 i Lund för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 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 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 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 7179 i Lund för år 2021 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har i strid med 8 kap. 2 § årsredovisningslagen lämnats till mig senare än sex veckor före ordinarie föreningsstämma.

Malmö enligt digital underskrift

Martin Johnsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se