

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Käranden 31-41**

769615-5022

Räkenskapsåret

2019

SH *SR*  
JA *ML*  
m

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen  
karanden3141@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



SM JF  
JA M  
R

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Käranden 31-41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-11-21. För fastigheten gäller detaljplan antagen 2004-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2008-03-04 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-08.

Föreningens säte: Skåne Län, Lunds Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Käranden 5, Lunds Kommun. Föreningens gatuadresser är Parternas gränd 31-41, 226 47 Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna, ingår i föreningens försäkring från och med 2019-07-01. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Peter Vazdekis	Ordförande	2020
Samuel Huntley	Ledamot	2020
Jesper Svensson	Ledamot	2020
Jonas Anehamre	Ledamot	2020
Martin Kierkegaard	Ledamot	2020
Karin Lundgren-Kownazki	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### Revisor

Auktoriserad revisor - Liselotte Herrlander, Herrlander Revision AB.

##### Valberedning

Ingen valberedning utsedd.

lv

## Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen. Clifa Service AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

## Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Käranden 5 med en tomtareal om 5 062 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2008. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 66 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 152 kvm.

## Lägenhetsfördelning

36 stycken 2 rum och kök  
18 stycken 3rum och kök  
12 stycken 4 rum och kök

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-03. 14 medlemmar var närvarande.

På föreningsstämman beslutades att:

- Styrelsen skulle upphandla kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna enligt förslag som lagt fram.
- Styrelsen fick mandat att upphandla och anlägga fler cykelparkeringar enligt förslag som lagts fram.
- Styrelsen fick mandat att upphandla och anlägga solceller på föreningens tak.
- Samt stämman antog de ordningsregler som lagts fram som förslag.

Styrelsen har upphandlat kollektiv bostadsrättsförsäkring och den ingår i avgiften från och med 2019-07-01. Styrelsen har begärt in offerter för att anlägga solceller på föreningens tak och detta arbete löper på och en utvärdering av offerterna sker under början av 2020. Styrelsens förhoppning är att solceller ska vara installerade till sommaren 2020.

När det gäller förslaget som styrelsen la fram angående cykelparkeringar så har det visat sig att det innebar en del markarbeten för att jämna ut marknivån vilket skulle medföra extra kostnader som styrelsen inte hade räknat med. Styrelsen besluta då att skjuta på detta och ta upp frågan igen på kommande föreningsstämma. En rensning av cyklar genomfördes under aug-sep 2019 och ytterligare rensning kommer ske feb 2020.

Under hösten-2019 har vi sänkt huvudsäkringarna på de två elcentraler som försörjer föreningen. Denna förändring innebär att vi får en besparing på ca 30 tkr/år på de fasta elavgifterna. Elcentralerna var säkrade med 125A men har nu sänkts till 100A respektive 80A.

Styrelsen har upphandlat och installerat ett adaptivt reglersystem (Noda) på värmesystemet. I utvalda lägenheter har det installerats temperaturgivare som kommunicerar med reglersystemet. Samt att vi har uppgraderat befintligt serviceavtal med Krafringen.

Utfört Radonmätning vilket visa att vi ligger klart under gränsvärdet.

### Föreningsaktiviteter under året

Under året har inga aktiviteter inom föreningen föregåtts.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2025. Styrelsen kommer under 2020 att göra en revidering av underhållsplanen tillsammans med konsult från BoNea.

Handwritten mark.

SH JH  
JA MA  
PM

### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Lagning av mur	2017	Utanför trapphus 37.
OVK åtgärd	2017	Besiktning samt åtgärd av ventilationssystem.
Yttermiljöer	2017	Plantering & beskärning av träd.
Fuktmätning fasad	2017	Undersökning av fuktnivåer innanför ytskikt.
Avloppsspolning	2017	Spolning samt filmning av avloppsstammar.
Avfuktarna	2018	Bytt rör i kryppgrund 31-33 och 35-37. Samt kalibrerat fuktgivarna.
Fasader	2018	Tvätt och algsanering av fasader samt rengöring av loftgångar.
Fuktmätning fasad	2018	Undersökning av fuktnivåer innanför ytskikt, inga förhöjda fuktnivåer.
Fristående förråd	2018	Installerat rörelsesensorer till belysningen.
Hissdörrar	2018	Målat om hissdörrar.
Elcentraler	2019	Sänkt huvudsäkringar från 125A till 100A resp. 80A.
Värmesystem	2019	Kompletterat värmesystemet med ett adaptivt reglersystem (Noda)
Radon	2019	Radonmätning i fastigheterna.

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Cykelparkering	2020	Ser över möjlighet att utöka antalet cykelparkeringar.
Fuktmätning fasad	2020	Undersökning av fuktnivåer innanför ytskikt.
Vattenledningar	2020	Byte av kv, vv och vvc ledningar i kryppgrunden.
Värmesystem	2020	Tilläggsisolera rör i kryppgrunden
Fasadunderhåll	2023	Omputsning av fasader enligt underhållsplan.

h

SM J  
JA M  
M

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 104 (103) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 8 (11) st. överlåtelser.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Styrelsens har under året genomfört en del förändringar för att sänka föreningens kostnader, så som att säkrat ner huvudsäkringar och installerat adaptivt reglersystem till värmesystemet för att sänka uppvärmningskostnaderna. Vi har även dragit på oss nya kostnader så som kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna. Men detta ser vi som en positiv kostnad då försäkringen ger föreningen ett skydd mot oönskade kostnader vid en olycka om nu en medlem inte själv hade haft en bostadsrättsförsäkring.

Föreningens lån har vi inte haft möjlighet att omförhandla. Under 2021 kommer ett av lånen löpa ut och då ges möjlighet att omförhandla lånet och förhoppningsvis ska det finnas möjlighet att sänka räntan.

Styrelsen jobbar aktivt med att hålla ner föreningens kostnader, bibehålla ett högt kassaflöde samt ha en god balans på amorteringar.

En förenings ekonomiska mående avspeglas i kassaflödet. Värdet visar hur mycket pengar som blir över från den löpande verksamheten och som kan användas till amortering och sparande till framtida underhåll. Kassaflödet visas i flerårsöversikten och förklaras i denna.

Avskrivningar följer gällande regelverk BFNAR 2016:10 (K2) vilket innebär en rak avskrivning för byggnaden. Föreningens byggnad skrivs av under 120 år. De höga avskrivningarna påverkar både resultat och det fria egna kapitalet negativt. Föreningens totala egna kapital är dock positivt och föreningen har god soliditet.

### Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2019. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el.

Från och med 2019-07-01 ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring i årsavgiften.

Styrelsen har beslutat att avgiften ska höjas med 1 % från och med 2020-01-01 för att möta inflationen samt bibehålla kassaflödet.

h

SH JF  
JA M  
5 (15)  
m

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	838	838	838	822	822
Nettoomsättning	3 637	3 643	3 656	3 490	3 589
Resultat efter finansiella poster	-113	-171	-283	-367	-301
Totalt eget kapital	85 425	85 538	85 709	85 992	86 359
Balansomslutning	135 566	135 795	136 161	136 394	136 600
Soliditet	63,0%	63,0%	62,9%	63,0%	63,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	130 331	131 416	132 501	133 586	134 671
Taxeringsvärde, byggnader och mark	74 600	69 600	69 600	69 600	59 200
Taxeringsvärde, byggnader	54 000	53 000	53 000	53 000	49 000
Låneskuld	49 268	49 448	49 538	49 538	49 538
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 866	11 909	11 931	11 931	11 931
Belåningsgrad	66,0%	71,0%	71,2%	71,2%	83,7%
Amortering under året	180	90	0	0	195
Likvida medel	5 178	4 344	3 624	2 760	1 840
Likviditet	496%	443%	349%	325%	274%
Kassaflöde, kr/kvm	268	282	235	198	189
Avsättning underhållsfond	232	232	232	232	232

### Bostadsyta: 4 152 kvm bostadsrätt

#### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

h

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 050 815	1 423 163	-1 764 698	-171 033
Disp. enl. stämmobeslut			-171 033	171 033
Avsättning till underhållsfond		232 000	-232 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-141 536	141 536	
Årets resultat				-112 948
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>86 050 815</b>	<b>1 513 627</b>	<b>-2 026 195</b>	<b>-112 948</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 935 732
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	141 536
Årets resultat	-112 948
<b>Summa</b>	<b>-2 139 144</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 139 144
<b>Summa</b>	<b>-2 139 144</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

h



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 637 273	3 642 857
Övriga rörelseintäkter	3	0	45 139
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 637 273</b>	<b>3 687 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 811 663	-1 895 060
Övriga externa kostnader	5	-13 371	-13 158
Personalkostnader och arvoden	6	-91 665	-89 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 084 991	-1 084 991
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 001 690</b>	<b>-3 082 903</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>635 583</b>	<b>605 093</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 054	8 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-759 585	-784 588
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-748 531</b>	<b>-776 126</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-112 948</b>	<b>-171 033</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-112 948</b>	<b>-171 033</b>

4

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 9 130 331 496 131 416 487

**Summa materiella anläggningstillgångar 130 331 496 131 416 487**

---

**Summa anläggningstillgångar 130 331 496 131 416 487**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar 10 133 463

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 11 56 523 34 207

**Summa kortfristiga fordringar 56 656 34 670**

*Kassa och bank* 12 5 177 837 4 343 758

**Summa omsättningstillgångar 5 234 493 4 378 428**

**SUMMA TILLGÅNGAR 135 565 989 135 794 915**

↙

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		86 050 815	86 050 815
Fond för yttre underhåll		1 513 627	1 423 163
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 564 442</b>	<b>87 473 978</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-2 026 195	-1 764 698
Årets resultat		-112 948	-171 033
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 139 144</b>	<b>-1 935 731</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 425 298</b>	<b>85 538 247</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	39 537 990	49 267 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 537 990</b>	<b>49 267 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	9 730 000	180 000
Leverantörsskulder		255 040	253 900
Skatteskulder		7 651	4 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	610 010	550 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 602 701</b>	<b>988 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 565 989</b>	<b>135 794 915</b>

h

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär	120	2126

Vid föreningens anskaffning av fastigheten år 2006 har byggnader och mark redovisats enligt RedU9 alternativ 2. Skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde uppgår till 36 237 108 kronor. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Denna redovisas dock inte då föreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom en direkt omföring mellan föreningens bundna och fria kapital. Avsättning till underhållsfonden sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

h

## Noter

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 480 069	3 480 524
Avgift, el	115 000	123 357
Pant- och överlåtelseavgift	14 326	18 139
Andrahandsupplåtelseavgift	15 461	5 477
Övriga intäkter	12 417	15 360
<b>Summa</b>	<b>3 637 273</b>	<b>3 642 857</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Ersättning försäkringsskador	0	45 139
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>45 139</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	138 944	172 750
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	141 536	258 433
El	369 834	366 767
Uppvärmning	442 530	469 806
Vatten och avlopp	121 754	96 462
Avfallshantering	77 538	75 861
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	0	23 248
Avgift samfälligheten	45 168	20 248
Fastighetsförsäkring	31 409	22 884
Kabel TV	67 052	68 958
Bredband	78 399	78 417
Telefoni	4 936	4 597
Fastighetsskötsel och städning	103 940	102 467
Hissbesiktning	0	5 096
Kommunal fastighetsavgift	90 882	44 088
Förvaltningskostnader	57 105	55 364
Driftskostnader värme (kraftringen)	9 285	0
Avgift för andrahandsuthyrning, pantsättning och överlåtelse	10 104	10 128
Övriga kostnader	21 247	19 486
<b>Summa</b>	<b>1 811 663</b>	<b>1 895 060</b>

**Specifisering av löpande underhåll**

Material	13 703	9 564
Bostäder	45 297	22 315
Gemensamma utrymmen	0	4 729
Ventilation	0	17 500
El	12 245	4 353
Hissar	30 576	12 436
Lås och larm	4 213	0
Fastighet, utvändigt	13 393	15 173
Markytor	19 517	0
Försäkringsskador	0	86 680
<b>Summa</b>	<b>138 944</b>	<b>172 750</b>

**Specifisering av periodiskt underhåll**

VA/sanitet	41 250	52 683
Värme	49 375	0
Installation ytterbelysning	0	20 625
Hissar	50 911	24 375
Fasader	0	160 750
<b>Summa</b>	<b>141 536</b>	<b>258 433</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Extern revisor	13 000	12 875
Övriga kostnader	371	283
<b>Summa</b>	<b>13 371</b>	<b>13 158</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	69 750	68 250
Sociala avgifter	21 915	21 444
<b>Summa</b>	<b>91 665</b>	<b>89 694</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ränteintäkter från placeringar	11 054	8 462
<b>Summa</b>	<b>11 054</b>	<b>8 462</b>

h

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	759 585	784 588
<b>Summa</b>	<b>759 585</b>	<b>784 588</b>

### Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Käranden 5 i Lund. Värdeår: 2008

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	126 580 000	126 580 000
Årets investeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 580 000</b>	<b>126 580 000</b>
Ingående avskrivningar	-7 363 513	-6 278 522
Årets avskrivningar	-1 084 991	-1 084 991
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 448 504</b>	<b>-7 363 513</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	12 200 000	12 200 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>12 200 000</b>	<b>12 200 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>130 331 496</b>	<b>131 416 487</b>
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	16 600 000
<b>Summa</b>	<b>74 600 000</b>	<b>69 600 000</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	133	463
<b>Summa</b>	<b>133</b>	<b>463</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
TV	17 057	16 761
Försäkring	13 170	7 710
Bredband, Telia	7 357	823
Servicekontrakt hiss	7 058	7 290
Samfällighetsavgift	11 292	0
Övrigt	589	1 623
<b>Summa</b>	<b>56 523</b>	<b>34 207</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, transaktionskonto	1 948 198	1 125 172
SBAB, placeringskonto	3 229 639	3 218 586
<b>Summa</b>	<b>5 177 837</b>	<b>4 343 758</b>

### Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	52 730 000	52 730 000
<b>Summa</b>	<b>52 730 000</b>	<b>52 730 000</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SBAB	0,93%	2020-03-12	9 730 000	180 000
Sparbanken Skåne	1,49%	2021-03-30	10 000 000	0
SBAB	1,61%	2022-01-17	14 768 995	0
SBAB	1,93%	2025-01-17	14 768 995	0
<b>Summa</b>			<b>49 267 990</b>	<b>180 000</b>

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 39 537 990 (49 267 990) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 730 000 (180 000) kronor. På balansdagen utgör 180 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 180 000 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2020-03-12 är ett rörligt 3-månaders lån som omsätts vid varje ränteförfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 48 367 990 (48 547 990) kronor.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	304 552	263 849
Revision	13 000	12 750
Sociala avgifter	21 915	21 444
Styrelsearvode	69 750	68 250
Upplupen räntekostnad	101 106	98 975
Elförbrukning lgh	99 687	85 441
<b>Summa</b>	<b>610 010</b>	<b>550 709</b>



**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett.

Lund 2020 - 04 - 20



Peter Vazdekis  
Ordförande


Jonas Anehamre  
Ledamot



Samuel Huntley  
Ledamot



Martin Kierkegaard  
Ledamot



Jesper Svensson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 6/5 2020



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 31-41, org.nr. 769615-5022

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 31-41 för år 2019.

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 2019 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

W

## 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 31-41 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 6 15 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor