



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Käranden 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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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 2020.

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 2020 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 sänktes med 8 % per 2020-01-01.

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
Dag Martin Ahrnbom	Ledamot
Anna Sophia Ellerstedt	Ledamot
Åsa Sofia Jansson	Ledamot
Christoffer Stefan Pichler	Ledamot
Rasmus Lars Joakim Westerström	Ledamot

Sofia Ulrika Högstrand Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Johnsson

Ordinarie Extern

Moore Stephens Malmö AB

Valberedning

Ulla-Britt Petersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 2	2004	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

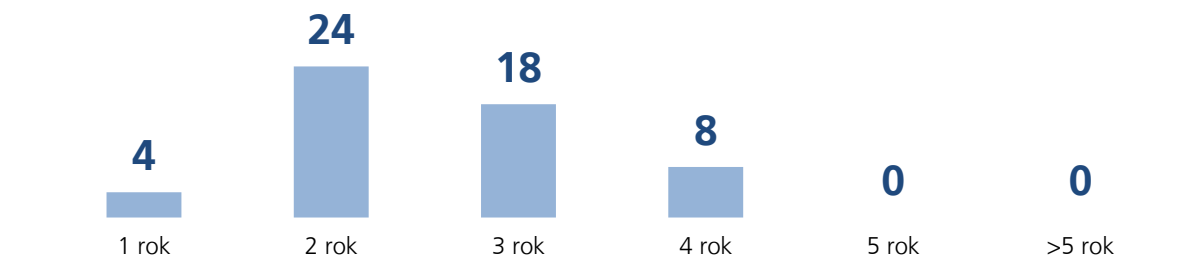
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Kontroll av köksfläktar	2019 - 2020
Spolning av avlopp	2018
OVK, Ventilationskontroll	2018
Kontroll av Balkongstolpar	2017
Underhåll av tak	2015

Planerat underhåll	År
Renovering av fasaderna	2021
Trädbeskrning	2024
Byte gemensam belysning	2025
Målning trapphus	2025
Byte av köksfläktar, OVK	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

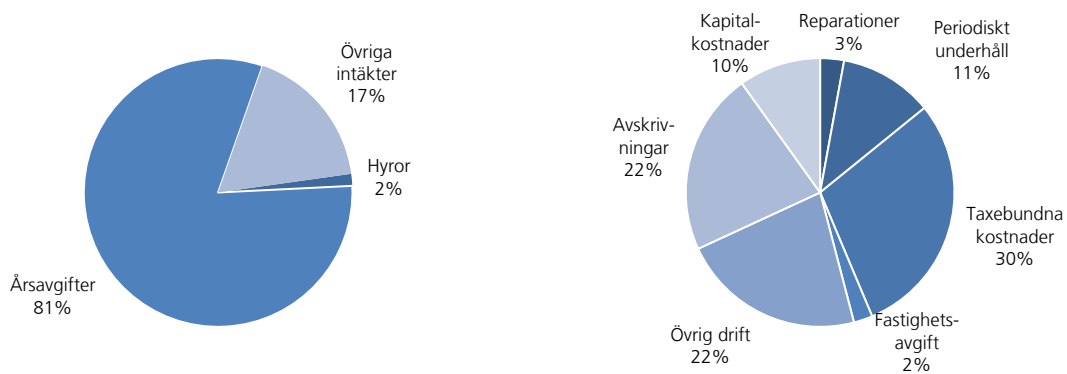
Föreningen har avsatt pengar för framtida underhåll och ser till att alltid hålla 25 % av årsomsättningen på ett konto för nödlägen. Avgifterna justeras ett par år innan pengar för underhåll behövs, enligt principen att de som drar nytta av underhållet bör också betala för det.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 071 864	4 364 897
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 451 575	3 800 822
Finansiella intäkter	79	148
Minskning kortfristiga fordringar	27 476	0
Ökning av kortfristiga skulder	30 300	0
	3 509 430	3 800 970
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 350 391	2 202 324
Finansiella kostnader	342 850	316 805
Ökning av kortfristiga fordringar	0	53 120
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 755
	3 193 241	3 094 004
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 388 053	5 071 864
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	316 190	706 966

*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 1 429 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 2020 har föreningen lagt grunden till flertal essentiella underhåll, samt investerat i upprustning av vår fastighet.

Arbetet med att byta ut trasiga köksfläktar har pågått under hela 2020 så att föreningen så småningom kan få sin OVK godkänd. Vid årsskiftet är det fem fläktar kvar att åtgärda utav 54.

Orsaken till förhöjd fukt i fasaden har undersökts och en lösning kommer att implementeras under 2021. Ett par offerter har kommit in, men ett slutgiltigt beslut har inte fattats ännu. I samma veva kommer även fasaden att tvättas och målas för att återigen vara en vacker vit fasad utan röda ränder.

Under 2020 upprättades även en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden, och via Planima får vi en överskådlig blick över kostnader för underhåll flera år i förväg och kan därmed planera avgifter därefter. Styrelsen jobbar kontinuerligt med att sänka kostnaderna för föreningen och hålla avgifterna nere, men samtidigt behålls en buffert för att klara av nästa stora underhåll.

Föreningen har ökat amorteringstakten för våra lån för att sänka lån per kvadratmeter under 10 000 kr närmsta åren, vilket är ansvarsfull användning av överskottet av likvida medel som föreningen har ackumulerat.

Ett steg i en mer rättvis avgiftsfördelning är att föreningen kommer under 2021 få individuell mätning av värmeförbrukning. I samband med installationen av detta kommer även el-mätarna bytas ut till automatiska avläsare, och därefter kommer både värme och el automatiskt läsas av varje halvår och faktisk förbrukning kommer att debiteras i efterhand av varje medlem.

Föreningen har också tecknat avtal med Sydantenn att uppgradera vårt befintliga bredband från 100/100 Mbit till 1000/1000 Mbit, vilket styrelsen gjorde en bedömning att medlemmar efterfrågade speciellt i Corona-tider. Efter förhandling lyckades även styrelsen få ner den totala månadskostnaden genom att kombinera TV och bredbandsavtalen.

En ny hemsida, med en domän som föreningen äger (brfkaranden7179.se), har upprättats där styrelsen går ut med information om planerade åtgärder i föreningen, men även där det finns information till mäklare och boende med säljtankar.

Sist så har också föreningen fått nya LED lampor på loftgångar och trapphus. Liknande investeringar kommer att ske 2025 för förrådshuset enligt underhållsplanen.

Allt detta genomfördes utan att skada vår ekonomiska buffert, även efter avgiftssänkningen på 8% i början av 2020.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för elförbrukning innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	820	888	893	873
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 180	10 327	10 473	10 630
Elkostnad/m ² totalyta	34	77	88	61
Värmekostnad/m ² totalyta	184	192	188	203
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	54	51	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	93	106	119
Soliditet (%)	61	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	524	571	612
Nettoomsättning (tkr)	3 409	3 779	3 754	3 545

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	1 491 465	180 000	-110 250	1 421 715
S:a bundet eget kapital	56 398 965	180 000	-110 250	56 329 215
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-952 503	-180 000	634 168	-1 406 672
Årets resultat	491	491	-523 918	523 918
S:a ansamlad förlust	-952 013	-179 509	110 250	-882 753
S:a eget kapital	55 446 952	491	0	55 446 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	491
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-772 503
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-952 012

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

390 284
-561 728

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 409 051	3 778 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 524	22 029
Summa rörelseintäkter		3 451 575	3 800 822
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 006 444	-1 875 764
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 564	-204 341
Personalkostnader	Not 6	-109 383	-122 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-757 923	-757 923
Summa rörelsekostnader		-3 108 314	-2 960 247
RÖRELSERESULTAT		343 262	840 576
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 850	-316 805
Summa finansiella poster		-342 771	-316 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		491	523 918
ÅRETS RESULTAT		491	523 918

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	85 266 043	86 023 966
Summa materiella anläggningstillgångar	85 266 043	86 023 966
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	85 266 043	86 023 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	55 313	39 159
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 086 069	4 939 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	119 769	135 363
Summa kortfristiga fordringar	5 261 151	5 114 172
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	355 916	214 182
Summa kassa och bank	355 916	214 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 617 067	5 328 354
SUMMA TILLGÅNGAR	90 883 110	91 352 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 907 500	54 907 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 491 465	1 421 715
Summa bundet eget kapital		56 398 965	56 329 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-952 503	-1 406 672
Årets resultat		491	523 918
Summa fritt eget kapital		-952 013	-882 753
SUMMA EGET KAPITAL		55 446 952	55 446 462
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 426 500	15 476 500
Summa långfristiga skulder		24 426 500	15 476 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 350 000	19 800 000
Leverantörsskulder		118 784	159 790
Skatteskulder		151 524	146 556
Övriga skulder		50 663	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	338 687	323 012
Summa kortfristiga skulder		11 009 658	20 429 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 883 110	91 352 320

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 801 633	3 033 154
Hyror antennplats	49 487	48 704
Bredbandsintäkter	64 152	64 053
Vattenintäkter	86 007	92 986
Elintäkter	94 943	201 494
Värmeintäkter	302 778	326 794
Avgift andrahandsuthyrning	10 058	11 608
Öresutjämning	-6	0
	3 409 051	3 778 793

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	42 524	22 029
	42 524	22 029

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 616	80 286
	Fastighetsskötsel beställning	5 807	3 855
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 000	5 168
	Städning entreprenad	39 000	29 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 874	8 125
	Hissbesiktning	3 560	3 464
	Gård	0	1 989
	Serviceavtal	76 046	92 270
	Förbrukningsmateriel	1 497	2 862
		228 400	227 269
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 306	0
	Entré/trapphus	689	0
	Lås	7 683	246
	VVS	1 778	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 731	994
	Ventilation	39 523	15 662
	Elinstallationer	1 885	1 880
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 335	33 692
	Hiss	15 244	15 532
	Fönster	10 658	0
	Mark/gård/utemiljö	0	12 524
	Vattenskada	0	7 330
		99 832	87 860
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	128 375	110 250
	Fasad	58 034	0
	Mark/gård/utemiljö	203 875	0
		390 284	110 250
	Taxebundna kostnader		
	El	114 924	264 224
	Värme	628 248	657 126
	Vatten	182 492	185 969
	Sophämtning/renhållning	82 673	48 717
	Grovsopor	9 396	7 375
		1 017 733	1 163 411
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 842	25 621
	Samfällighetsavgift	37 540	63 754
	Kabel-TV	64 147	58 741
	Bredband	64 500	64 500
		193 029	212 616
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	77 166	74 358
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 006 444	1 875 764

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	7 557	7 067
	Juridiska åtgärder	52 424	54 363
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 625
	Föreningskostnader	638	464
	Styrelseomkostnader	0	55
	Förvaltningsarvode	78 128	76 954
	Administration	5 339	15 540
	Korttidsinventarier	0	1 290
	Konsultarvode	68 813	27 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 040	5 920
		234 564	204 341
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Kostnadsersättningar	83	0
	Sociala kostnader	14 700	29 218
		109 383	122 218
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	457 185	457 185
	Uppskrivning byggnad	300 738	300 738
		757 923	757 923

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 497 228	-2 196 490
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	30 976 035	31 276 773
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 112 809	-4 655 624
	Årets avskrivningar enligt plan	-457 185	-457 185
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 569 994	-5 112 809
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 266 043	86 023 966
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	53 830	81 866
	Klientmedel hos SBC	5 032 137	4 857 682
	Fordringar kreditfakturor	102	102
		5 086 069	4 939 650
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme och vattenintäkter	119 769	135 363
		119 769	135 363
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 421 715	1 255 840
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 250	-14 125
	Vid årets slut	1 491 465	1 421 715

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,500 %	9 850 000	10 000 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,450 %	9 850 000	9 800 000	2021-12-01
Handelsbanken	0,890 %	15 076 500	15 476 500	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		34 776 500	35 276 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 350 000	-19 800 000	
		24 426 500	15 476 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 776 500 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	39 592 500	39 592 500

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	25 599	25 800
Sociala avgifter	8 043	17 383
Ränta	18 720	11 861
Avgifter och hyror	286 325	267 968
	338 687	323 012

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer fasaderna att åtgärdas, tvättas och målas. Detta kommer hindra fukt från att läcka in i fasaden, vilket på sikt hade kunnat innebära fuktskador invändes.

I början av 2021 kommer även automatiska värme- och elavläsare installeras i alla lägenheter.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2021

Agneta Marie-Louise Berner
Ordförande

Dag Martin Ahrnbom
Ledamot

Anna Sophia Ellerstedt
Ledamot

Åsa Sofia Jansson
Ledamot

Christoffer Stefan Pichler
Ledamot

Rasmus Lars Joakim Westerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Martin Johnsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	ryzK6_QFd-H1lzKT_QKO
Document	Brf Käranden 7179 Årsredovisning 2020.pdf
Pages	16
Sent by	Martin Johnsson

Signing parties

Marie-Louise Berner	marie-louise@brfkaranden7179.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Christoffer Pichler	christoffer@brfkaranden7179.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Martin Ahrnbom	martin@brfkaranden7179.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Åsa Jansson	asa@brfkaranden7179.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Sophia Ellerstedt	sophia@brfkaranden7179.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Rasmus Westerström	rasmus@brfkaranden7179.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Martin Johnsson	martin.johnsson@mooresweden.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to marie-louise@brfkaranden7179.se

2021-05-20 08:13:20 CEST,

E-mail invitation sent to asa@brfkaranden7179.se

2021-05-20 08:13:20 CEST,

E-mail invitation sent to christoffer@brfkaranden7179.se

2021-05-20 08:13:20 CEST,

E-mail invitation sent to martin@brfkaranden7179.se

2021-05-20 08:13:20 CEST,

E-mail invitation sent to martin.johnsson@mooresweden.se

2021-05-20 08:13:20 CEST,

E-mail invitation sent to sophia@brfkaranden7179.se

2021-05-20 08:13:20 CEST,

E-mail invitation sent to rasmus@brfkaranden7179.se

2021-05-20 08:13:20 CEST,

Clicked invitation link Rasmus Westerström

Amazon CloudFront,2021-05-20 08:19:41 CEST,IP address: 92.39.37.210

Document signed by RASMUS WESTERSTRÖM

Birth date: 27/07/1978,2021-05-20 08:20:43 CEST,

Clicked invitation link Christoffer Pichler

Amazon CloudFront,2021-05-20 08:35:06 CEST,IP address: 89.236.50.110



Document signed by CHRISTOFFER PICHLER

Birth date: 01/11/1993,2021-05-20 08:36:32 CEST,

Clicked invitation link Martin Ahrnbom

Amazon CloudFront,2021-05-20 09:01:15 CEST,IP address: 89.236.49.109

Document signed by Dag Martin Ahrnbom

Birth date: 01/11/1990,2021-05-20 09:07:49 CEST,

Clicked invitation link Åsa Jansson

Amazon CloudFront,2021-05-20 10:30:45 CEST,IP address: 90.235.67.160

Document signed by Åsa Sofia Jansson

Birth date: 06/04/1970,2021-05-20 10:32:26 CEST,

Clicked invitation link Marie-Louise Berner

Amazon CloudFront,2021-05-20 13:32:35 CEST,IP address: 89.236.50.81

Document signed by MARIE-LOUISE BERNER

Birth date: 29/07/1951,2021-05-20 13:41:28 CEST,

Clicked invitation link Sophia Ellerstedt

Amazon CloudFront,2021-05-20 18:35:03 CEST,IP address: 89.236.50.40

Document signed by Anna Sophia Ellerstedt

Birth date: 17/05/1972,2021-05-20 18:37:10 CEST,

Clicked invitation link Martin Johnsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-21 19:17:30 CEST,IP address: 37.123.141.20

Document signed by Hans Martin Kenneth Johnsson

Birth date: 04/10/1978,2021-05-21 19:19:02 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 2020.

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 2020 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 2020 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 trygghetssätt.

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, viktiga 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 21 maj 2021



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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se