

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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.

- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 svagströmsledningarna.

Styrelsen

Agneta Marie-Louise Berner	Ordförande	
Åsa Sofia Jansson	Ledamot	
Christoffer Stefan Pichler	Ledamot	
Kerstin Maria Tjörnhagen	Ledamot	Har avsagt sig sitt mandat i november
Suyun Zhu	Ledamot	Har avsagt sig sitt mandat i oktober
Agnes Lindvall	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agneta Marie-Louise Berner och Christoffer Stefan Pichler.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Johnsson

Auktoriserad revisor

Moore Malmö AB

Valberedning

Ulla-Britt Petersson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 2	2004	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Insurance Design.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus.

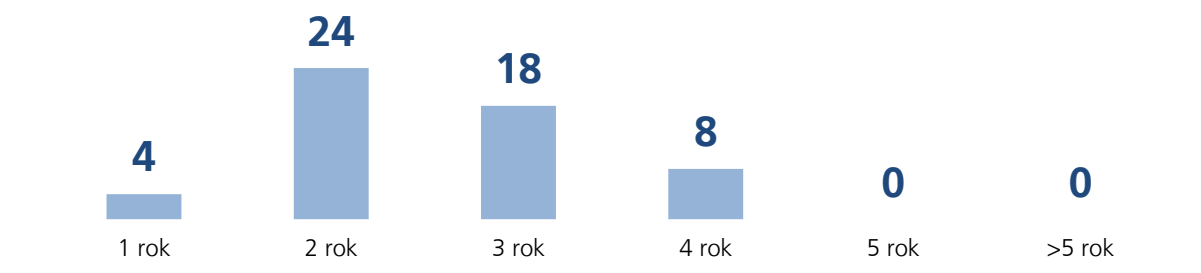
Värdeåret är 2005.

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År
Renovering av fasaderna	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Clifa	Clifa är leverantör av fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning sedan 1 mars 2012.
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	SBC är ansvarig för vår ekonomiska förvaltning.
Perspektiv Bredband	Levererar internet via fiber.
Kundkraft	Förhandlar elavtal åt oss.
Schindler Hiss	Fullserviceavtal för båda hissarna.
Avfuktarna	Ansvariga för den fortlöpande avfuktningen av kryppgrunderna.
Sydantenn	TV-leverantör.
Spolarna	Utför regelbunden spolning och akutspolning.

Övrig information

Utredning om åtgärd för fasaden fortsätter. Preliminära undersökningar tyder på att större ingrepp inte kommer att behövas göras, men vidare studier sker innan all information är tillgänglig för ett välgrundat beslut.

Föreningens ekonomi

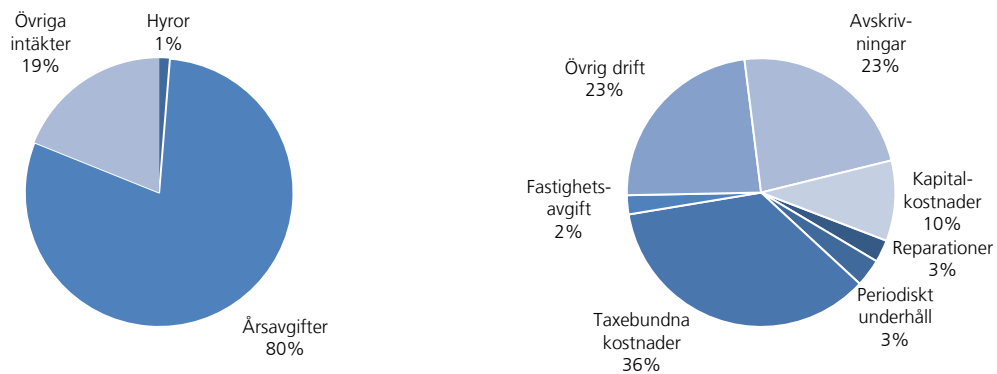
Föreningens ekonomi är god för tillfället, med en ordentlig buffert som ska hjälpa till vid kommande åtgärder för att få vår fasad att vara i toppskick. Ett avtal håller på att slutföras med grannföreningen angående delning av fjärrvärme och vatten, vilket kommer göra att båda föreningar betalar för sin egen förbrukning, istället för någon förbestämd uppdelning baserat på bostadsyta. Hur detta påverkar vår ekonomi märks först under 2020.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 364 897	3 262 682
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 800 822	3 768 088
Finansiella intäkter	148	261
Minskning kortfristiga fordringar	0	174 424
Ökning av kortfristiga skulder	0	135 013
	3 800 970	4 077 786
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 202 324	2 078 990
Finansiella kostnader	316 805	360 581
Ökning av kortfristiga fordringar	53 120	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	536 000
Minskning av kortfristiga skulder	21 755	0
	3 094 004	2 975 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 071 864	4 364 897
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	706 966	1 102 215

*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 1 377 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

Förberedelser inför OVK har utförts och medlemmarnas ventilation har rustats upp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 16 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	888	893	873	874
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 327	10 473	10 630	10 699
Elkostnad/m ² totalyta	77	88	61	53
Värmekostnad/m ² totalyta	192	188	203	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	51	45	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	106	119	169
Soliditet (%)	61	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	524	571	612	572
Nettoomsättning (tkr)	3 779	3 754	3 545	3 493

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	1 421 715	180 000	-14 125	1 255 840
S:a bundet eget kapital	56 329 215	180 000	-14 125	56 163 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 406 672	-180 000	584 980	-1 811 652
Årets resultat	523 918	523 918	-570 855	570 855
S:a ansamlad förlust	-882 753	343 918	14 125	-1 240 797
S:a eget kapital	55 446 462	523 918	0	54 922 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	523 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 226 671
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-882 753

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

110 250
-772 503

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 778 793	3 754 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 029	14 000
Summa rörelseintäkter		3 800 822	3 768 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 875 764	-1 733 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 341	-226 012
Personalkostnader	Not 6	-122 218	-119 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-757 923	-757 923
Summa rörelsekostnader		-2 960 247	-2 836 913
RÖRELSERESULTAT		840 576	931 175
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 805	-360 581
Summa finansiella poster		-316 657	-360 320
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		523 918	570 855
ÅRETS RESULTAT		523 918	570 855

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	86 023 966	86 781 889
Summa materiella anläggningstillgångar	86 023 966	86 781 889
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	86 023 966	86 781 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	39 159	834
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 939 650	4 257 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	135 363	131 295
Summa kortfristiga fordringar	5 114 172	4 390 080
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	214 182	178 187
Summa kassa och bank	214 182	178 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 328 354	4 568 267
SUMMA TILLGÅNGAR	91 352 320	91 350 156

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 907 500	54 907 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 421 715	1 255 840
Summa bundet eget kapital		56 329 215	56 163 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 406 672	-1 811 652
Årets resultat		523 918	570 855
Summa fritt eget kapital		-882 753	-1 240 797
SUMMA EGET KAPITAL		55 446 462	54 922 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 476 500	35 240 500
Summa långfristiga skulder		15 476 500	35 240 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 800 000	536 000
Leverantörsskulder		159 790	164 088
Skatteskulder		146 556	143 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	323 012	343 817
Summa kortfristiga skulder		20 429 358	1 187 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 352 320	91 350 156

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).

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 033 154	3 051 312
Hyror antennplats	48 704	47 623
Bredbandsintäkter	64 053	64 251
Vattenintäkter	92 986	87 571
Elintäkter	201 494	168 034
Värmeintäkter	326 794	335 304
Avgift andrahandsuthyrning	11 608	0
Öresutjämning	0	-6
	3 484 876	3 754 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	22 029	14 000
	315 946	14 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 286	72 610
	Fastighetsskötsel beställning	3 855	5 216
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 168	74 933
	Snöröjning/sandning	0	23 670
	Städning entreprenad	29 250	27 176
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 125	0
	Hissbesiktning	3 464	3 334
	Gård	1 989	0
	Serviceavtal	92 270	36 174
	Förbrukningsmateriel	2 862	6 032
		227 269	249 145
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	994
	Entré/trapphus	0	6 419
	Lås	246	0
	VVS	0	1 028
	Värmeanläggning/undercentral	994	0
	Ventilation	15 662	0
	Elinstallationer	1 880	3 504
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	33 692	11 596
	Hiss	15 532	16 793
	Fönster	0	3 446
	Mark/gård/utemiljö	12 524	5 125
	Skador/klotter/skadegörelse	0	32 190
	Vattenskada	7 330	0
		87 860	81 095
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	110 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	14 125
		110 250	14 125
	Taxebundna kostnader		
	El	264 224	299 498
	Värme	657 126	643 740
	Vatten	185 969	175 140
	Sophämtning/renhållning	48 717	45 921
	Grovsopor	7 375	7 292
		1 163 411	1 171 591
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 621	23 787
	Samfällighetsavgift	63 754	0
	Kabel-TV	58 741	57 320
	Bredband	64 500	64 125
		212 616	145 232
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 358	72 198
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 875 764	1 733 386

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	7 067	6 668
	Juridiska åtgärder	54 363	103 750
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 625
	Föreningskostnader	464	475
	Styrelseomkostnader	55	989
	Fritids- och trivselkostnader	0	114
	Förvaltningsarvode	76 954	74 622
	Administration	15 540	4 834
	Korttidsinventarier	1 290	0
	Konsultarvode	27 063	11 625
	Föreningsavgifter	0	1 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 920	5 810
		204 341	226 012
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	91 000
	Sociala kostnader	29 218	28 592
		122 218	119 592
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	457 185	457 185
	Uppskrivning byggnad	300 738	300 738
		757 923	757 923

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 196 490	-1 895 752
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	31 276 773	31 577 511
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 655 624	-4 198 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-457 185	-457 185
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 112 809	-4 655 624
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 023 966	86 781 889
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	13 600 000
		60 000 000	55 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	55 600 000
		60 000 000	55 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	81 866	71 241
	Klientmedel hos SBC	4 857 682	4 186 710
	Fordringar kreditfakturor	102	0
		4 939 650	4 257 951
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme och vattenintäkter	135 363	131 295
		135 363	131 295
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 255 840	1 105 290
	Reservering enligt stadgar	180 000	166 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-14 125	-16 250
	Vid årets slut	1 421 715	1 255 840

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,190 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,000 %	9 800 000	9 900 000	Rörligt
Handelsbanken	0,890 %	15 476 500	15 876 500	2023-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		35 276 500	35 776 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 800 000	-536 000	
		15 476 500	35 240 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 776 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	39 592 500	39 592 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	25 800	23 800
Sociala avgifter	17 383	11 273
Ränta	11 861	8 203
Avgifter och hyror	267 968	300 541
	323 012	343 817

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

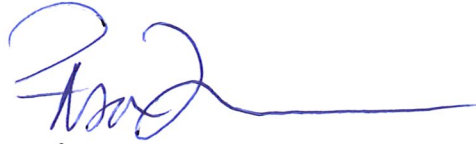
Utredningen angående problemen med fasaden är i slutfasen och kommer att klaras upp under 2020. Utöver detta har årsavgiften sänkts med 8 % för att hålla föreningens inkomster i samma storlek som föreningens utgifter. Med en solid buffert, så håller vi ett öga på resultatet av sänkningen under 2020. OVK har genomförts och åtgärder håller på att vidtas för att få alla lägenheter godkända.

Styrelsens underskrifter

LUND den 15 / 4 2020



Agneta Marie-Louise Berner
Ordförande

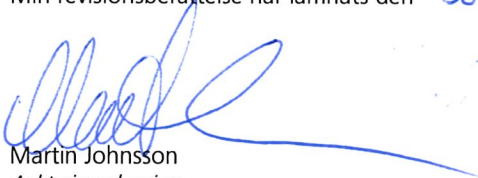


Åsa Sofia Jansson
Ledamot



Christoffer Stefan Pichler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020.



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 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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. Risker 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 2019 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:

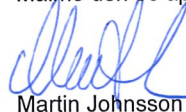
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 30 april 2020



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