

Årsredovisning
för
Brf Käranden 31-41

769615-5022

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
karanden3141@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BRF PARTNER

Mr
202
SH

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Käranden 31-41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
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 ej tecknat Bostadsrättstillägg för medlemmarna. 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	2019
Samuel Huntley	Ledamot	2019
Markus Broman	Ledamot	2019
Håkan Jönsson	Ledamot	2019
Jonas Anehamre	Ledamot	2019
Martin Kierkegaard	Suppleant	2019

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 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.

SH
226

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 2018-05-29. 10 medlemmar var närvarande.

En samfällighetsförening startades dec 2017 och har som uppgift att sköta underhållet av lekplatser samt gemensamma gång och cykelvägar inom området på parternas gränd.

Samfällighetsföreningens medlemmar består av de 10 bostadsrättsföreningar som finns på området. Samfällighetsföreningens styrelse består av medlemmar från de enskilda bostadsrättsföreningarna och målsättningen är att det ska finnas en representant från respektive bostadsrättsförening.

Samfällighetsföreningen har under 2018 tecknat skötsel och underhåll av lekplatser samt snöröjning av gång och cykelvägar. Samfällighetsföreningen har även blivit en naturlig plattform för de enskilda bostadsrättsföreningarna att diskutera olika frågor.

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.

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.

h

12
2022
SH

Avfuktarna	2018	Bytt rör i krypgrund 31-33 och 35-37. Samt kalibrerat fuktgivarna.
Fasader	2018	Tvätt och alg sanering 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.

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
Krypgrund	2019	Isolera varm- och kallvattenrör samt fjärrvärmerör.
Radon	2019	Radonmätning i fastigheterna.
Cykelparkering	2019	Ser över möjlighet att utöka antalet cykelparkeringar.
Fuktmätning fasad	2020	Undersökning av fuktnivåer innanför ytskikt.
Fasadunderhåll	2023	Omputsning av fasader enligt underhållsplan.

Under 2018 har vi börjat se över hur vi kan minska föreningens kostnader avseende el och värme. Några konkreta saker vi tittar på är:

Installera solceller på hustak för att minska elkostnaderna.

Effektivisera fjärrvärmeanläggningen för att minska uppvärmningskostnader.

Isolera krypgrund för att få ner elförbrukningen på avfuktarna och därmed minska elkostnaderna.

Styrelsens målsättning är att kartlägga under 2019 och därefter kunna sätta en plan.

Om en isolering av marken i krypgrundarna ska genomföras så bör vi först byta ut avloppsrören som finns i krypgrundarna. Detta för att slippa riva upp isoleringen vid ett senare tillfälle för att komma åt avloppsrören.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 103 (105) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 11 (12) st. överlåtelse, varav 1 stycken genom arv/gåva.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

pr
202
SH

Föreningens Ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027. Planeringen av ekonomin sker gemensamt med vår ekonomiska förvaltare.

Föreningen har totalt 4 lån och alla på fast ränt med olika löptid. Då ett av lånen på 10 MSEK löpte ut i mars besluta vi att lägga om lånet till en rörlig 3mån ränta. Lånet som löpte ut har legat på fast ränta 2,95% och vi fick en rörlig ränta på 0,66%. I och med besparingen på att lägga om lånet så besluta vi att börja amortera med 15 TSEK per månad. Tyvärr har vi ej kunnat påbörja amortera tidigare då alla lån har varit bundna.

I och med att vi har lyckats sänka räntan och att vi hållit utgifterna nere så har vi inte sett ett behov att höja avgifterna under 2018. Avgiftsförändringar är något som styrelsen löpande värderar utifrån kostnader och ränteförändringar.

Det arbete som nu har påbörjats är att i så stor utsträckning som möjligt minska de löpande kostnaderna som föreningen har och samtidigt ha en långsiktig och hållbar amorteringsplan av de lån som finns. Samtidigt kommer vi fortsätta avsätta medel i enlighet med vår nuvarande underhållsplan och säkra fortsatt god likviditet för oväntade händelser.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2018. Styrelsen har även beslutat att behålla årsavgifterna för 2019 oförändrade. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el.

[Handwritten signature]

SH

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat
anges

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	838	838	822	822	822
Nettoomsättning	3 643	3 656	3 490	3 589	3 592
Resultat efter finansiella poster	-171	-283	-367	-301	-494
Totalt eget kapital	85 538	85 709	85 992	86 359	86 660
Balansomslutning	135 795	136 161	136 394	136 600	136 992
Soliditet	63,0%	62,9%	63,0%	63,2%	63,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	131 416	132 501	133 586	134 671	135 756
Taxeringsvärde, byggnader och mark	69 600	69 600	69 600	59 200	59 200
Taxeringsvärde, byggnader	53 000	53 000	53 000	49 000	49 000
Låneskuld	49 448	49 538	49 538	49 538	49 733
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 909	11 931	11 931	11 931	11 978
Belåningsgrad	71,0%	71,2%	71,2%	83,7%	84,0%
Amortering under året	90	0	0	195	1 170
Likvida medel	4 344	3 624	2 760	1 840	1 183
Likviditet	443%	349%	325%	274%	156%
Kassaflöde, kr/kvm	1 172	975	824	784	591
Avsättning underhållsfond	232	232	232	232	178

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

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

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

Handwritten signature and date: 2018-11-12

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 050 815	1 449 596	-1 508 539	-282 592
Disp. enl. stämmobeslut			-282 592	282 592
Avsättning till underhållsfond		232 000	-232 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-258 433	258 433	
Årets resultat				-171 033
Belopp vid årets utgång	86 050 815	1 423 163	-1 764 698	-171 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 791 131
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	258 433
Årets resultat	-171 033
Summa	-1 935 731

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 935 731
Summa	-1 935 731

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

Handwritten notes:
27.2
5.11

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 642 857	3 655 906
Övriga rörelseintäkter	3	45 139	0
Summa rörelseintäkter		3 687 996	3 655 906
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 895 298	-1 779 203
Övriga externa kostnader	5	-12 920	-21 412
Personalkostnader och arvoden	6	-89 694	-88 313
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 084 991	-1 084 991
Summa rörelsekostnader		-3 082 903	-2 973 919
Rörelseresultat		605 093	681 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 462	8 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-784 588	-973 385
Summa finansiella poster		-776 126	-964 579
Resultat efter finansiella poster		-171 033	-282 592
Årets resultat		-171 033	-282 592

Handwritten signatures and initials:
SH- 29K

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	131 416 487	132 501 478
Summa materiella anläggningstillgångar		131 416 487	132 501 478
Summa anläggningstillgångar		131 416 487	132 501 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	463	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 207	35 283
Summa kortfristiga fordringar		34 670	35 416
<i>Kassa och bank</i>	12	4 343 758	3 623 784
Summa omsättningstillgångar		4 378 428	3 659 200
SUMMA TILLGÅNGAR		135 794 915	136 160 678

501
K
202

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		86 050 815	86 050 815
Fond för yttre underhåll		1 423 163	1 449 596
Summa bundet eget kapital		87 473 978	87 500 411

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 764 698	-1 508 539
Årets resultat		-171 033	-282 592
Summa ansamlad förlust		-1 935 731	-1 791 131

Summa eget kapital		85 538 247	85 709 280
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14	49 267 990	49 402 990
Summa långfristiga skulder		49 267 990	49 402 990

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	180 000	135 000
Leverantörsskulder		253 900	306 808
Skatteskulder		4 070	3 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	550 709	602 685
Summa kortfristiga skulder		988 678	1 048 409

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 794 915	136 160 678
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

6

511

Kr
2018
2017

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 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 37 322 099 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 480 524	3 480 069
Avgift, el	123 357	125 865
Pant- och överlåtelseavgift	18 139	21 913
Andrahandsupplåtelseavgift	5 477	3 183
Övriga intäkter	15 360	24 876
Summa	3 642 857	3 655 906

SPH
h
m
22

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Ersättning försäkringsskador	45 139	0
Summa	45 139	0

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	172 750	156 614
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	258 433	172 950
El	366 767	295 426
Uppvärmning	469 806	483 368
Vatten och avlopp	96 462	125 588
Avfallshantering	75 861	78 684
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	23 248	14 051
Avgift samfälligheten	20 248	0
Fastighetsförsäkring	22 884	22 207
Com Hem - TV	68 958	98 194
Bredband	78 417	78 408
Telefoni	4 597	4 381
Fastighetsskötsel och städning	102 467	103 426
Hissbesiktning	5 096	0
Kommunal fastighetsavgift	44 088	43 362
Förvaltningskostnader	55 364	56 703
Underhållsplan	0	16 250
Avgift för andrahandsuthyrning, pantsättning och överlåtelse	10 128	10 972
Övriga kostnader	19 724	18 619
Summa	1 895 298	1 779 203

Specificering av löpande underhåll

Material	9 564	8 947
Bostäder	22 315	8 789
Gemensamma utrymmen	4 729	4 733
VA/Sanitet	0	18 325
Ventilation	17 500	21 661
El	4 353	13 009
Hissar	12 436	26 462
Lås och larm	0	17 586
Fastighet, utvändigt	15 173	33 843
Försäkringsskador	86 680	3 259
Summa	172 750	156 614

h
SH
m
m
K

Specificering av periodiskt underhåll

VA/sanitet	52 683	0
Åtgärd ventilationssystem	0	67 937
Installation ytterbelysning	20 625	31 875
Hissar	24 375	0
Fasader	160 750	39 500
Plantering & beskärning av träd	0	33 638
Summa	258 433	172 950

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	12 875	12 625
Konsultarvode, stadgeändring	0	7 487
Övriga kostnader	45	1 300
Summa	12 920	21 412

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	68 250	67 200
Sociala avgifter	21 444	21 113
Summa	89 694	88 313

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från placeringar	8 461	8 806
Summa	8 461	8 806

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	784 588	972 991
Övriga räntekostnader	0	394
Summa	784 588	973 385

h
m
202
SH

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Käranden 5 i Lund. Värdeår: 2008

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	126 580 000	126 580 000
Årets investeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 580 000	126 580 000
Ingående avskrivningar	-6 278 522	-5 193 531
Årets avskrivningar	-1 084 991	-1 084 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 363 513	-6 278 522
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	12 200 000	12 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	12 200 000	12 200 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	131 416 487	132 501 478
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
Summa	69 600 000	69 600 000

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	463	133
Summa	463	133

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
TV	16 761	19 231
Försäkring	7 710	7 464
Bredband	823	747
Servicekontrakt hiss	7 290	6 218
Övrigt	1 623	1 623
Summa	34 207	35 283

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB, transaktionskonto	1 125 172	1 413 659
SBAB, placeringskonto	3 218 586	2 210 125
Summa	4 343 758	3 623 784

SH
hpr
202

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	52 730 000	52 730 000
Summa	52 730 000	52 730 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Sparbanken Skåne	3,52	2018-03-11	0	10 000 000
SBAB, 28885474	0,76	2019-03-12	9 910 000	0
Sparbanken Skåne	1,49	2021-03-30	10 000 000	10 000 000
SBAB, 25459644	1,61	2022-01-17	14 768 995	14 768 995
SBAB, 25459784	1,93	2025-01-17	14 768 995	14 768 995
Avgår kortfristig del			-180 000	-135 000
			49 267 990	49 402 990

Lån hos Sparbanken Skåne har vid förfallodag 2018-03-11 omplacerats hos SBAB, 28885474 med 3 månaders rörlig ränta. Lånet omsattes vid förfall 2019-03-12 med en fortsatt 3 månaders rörlig ränta hos SBAB t.o.m. 2020-03-12. Amortering görs med 45 000 kr/kvartal.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 48 547 990 kronor.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	263 849	314 997
Revision	12 750	12 500
Sociala avgifter	21 444	21 114
Styrelsearvode	68 250	67 200
Upplupen räntekostnad	98 975	103 940
Elförbrukning lgh	85 441	82 934
Summa	550 709	602 685

lv

2022

SK

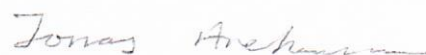
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Lund 2019-04-28



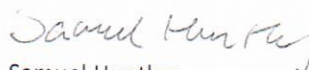
Peter Vazadekis
Ordförande



Jonas Anehamre
Ledamot



Martin Kierkegaard
Suppleant



Samuel Huntley
Ledamot



Håkan Jönsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29



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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men som förfaller till slutbetalning inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kärändan 31-41 för år 2018 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö 2019-04-29



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor