

UK
EO
JA
H
M

Årsredovisning
för
Brf Käranden 31-41
769615-5022
Räkenskapsåret
2020

MF m
EO
JA

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
karanden3141@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Käranden 31-41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

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

Fakta om föreningen

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

Föreningens säte: Skåne Län, Lunds Kommun

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

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

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Peter Vazdekis	Ordförande	2021
Emil Oskarsson	Ledamot	2021
Jesper Svensson	Ledamot	2021
Jonas Anehamre	Ledamot	2021
Martin Kierkegaard	Ledamot	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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.

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 2020-05-26. 13 medlemmar var närvarande.
På föreningsstämman beslutades att:

- Beslut att avvakta med anläggning av nya cykelställ då kapaciteten just nu är tillfredsställande. Fortsätta med att rensa ut två gånger per år. Däremot kolla upp att byta ut befintliga cykelställ mot annan modell i två nivåer.

Under 2020 har vi bytt ut vattenledningar samt tilläggsisolerat rör för värmesystemet i krypgrund under hus 31-33 och 35-37. Alla vattenledningar för kv, vv och vvc är bytta.

Styrelsen fick på stämman 2019 mandat att upphandla och anlägga solceller på hustaken. Styrelsen kom fram till att skjuta på detta tills det är dags att lägga om takpappen. Takpapp har en livslängd på ca 20-25 år vilket innebär att befintliga tak ska läggas om någon gång mellan 2028-2033. Om vi valt att anlägga solceller på befintliga tak så hade vi behövt lyfta ner solcellerna när det är dags att lägga om taken och detta hade medfört en ökad kostnad. Sittande styrelse uppfattning är att runt 2026-2027 börja titta på detta igen och då se på en helhetslösning där man byter takpapp samt anlägger solceller.

Uppdateringen av befintlig underhållsplan beslutade styrelsen att flytta fram till våren 2021.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har inga aktiviteter inom föreningen föregåtts.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2025. Styrelsen kommer under våren 2021 att göra en revidering av underhållsplanen tillsammans med konsult från BoNea.

3 (15)
JA

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Avfuktarna	2018	Bytt rör i kryppgrund 31-33 och 35-37. Samt kalibrerat fuktgivare.
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.
Elcentraler	2019	Sänkt huvudsäkringar från 125A till 100A resp. 80A.
Värmesystem	2019	Kompletterat värmesystemet med ett adaptivt reglersystem (Noda)
Radon	2019	Radonmätning i fastigheterna.
Vattenledningar	2020	Bytt vattenledningar i kryppgrund hus 31-33 och 35-37
Värme rör	2020	Tilläggs isolerat värme rör i kryppgrund hus 31-33 och 35-37
Hissar	2020	Bytt ut nödtelefonerna i alla hissar till GSM-telefoner

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut. Underhållsplanen kommer att uppdateras under våren 2021 och kan därmed innebära att åtgärdsplanen nedan kommer behövas justeras.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Fuktmätning fasad	2021	Undersökning av fuktnivåer innanför ytskikt.
Förrådsdörrar	2021	Byta ut förrådsdörrar
Belysning	2021	Byta ut belysningen vid entréer samt trapphus och loftgångar till LED.
Fasadunderhåll	2023	Omputsning av fasader enligt underhållsplan upprättad 2015.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 99 (104) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 6 (8) st. överlåtelse varav 1 genom arv/gåva.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsens har under året genomfört en del åtgärder för att sänka föreningens kostnader, gamla vattenledningar med bristfällig isolering har bytts ut samt tilläggsisolerat befintliga rör för värmesystemet. Fjärrvärmeförbrukningen har minskat jämfört med 2019. 2019 förbrukade vi 445,6 MWh (normalårskorrigerad 485,4 MWh) förbrukningen 2020 411,5 MWh (normalårskorrigerad 463,4 MWh)

Föreningens lån har vi inte haft möjlighet att omförhandla. Under 2021 kommer två lån löpa ut och då ges möjlighet att omförhandla lånen och förhoppningsvis ska det finnas möjlighet att sänka räntan samt öka vår amortering. Styrelsen jobbar aktivt med att hålla ner föreningens kostnader, bibehålla ett högt kassaflöde samt ha en god balans på amorteringar.

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

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1 % från 2020-01-01. Styrelsen har beslutat att avgiften ska höjas med ytterligare 1 % från och med 2021-01-01 för att möta inflationen samt bibehålla kassaflödet. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	847	838	838	838	822
Nettoomsättning	3 716	3 637	3 643	3 656	3 490
Resultat efter finansiella poster	-769	-113	-171	-283	-367
Totalt eget kapital	84 656	85 425	85 538	85 709	85 992
Balansomslutning	134 529	135 566	135 795	136 161	136 394
Soliditet	62,9%	63,0%	63,0%	62,9%	63,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	129 247	130 331	131 416	132 501	133 586
Taxeringsvärde, byggnader och mark	74 600	74 600	69 600	69 600	69 600
Taxeringsvärde, byggnader	54 000	54 000	53 000	53 000	53 000
Låneskuld	49 088	49 268	49 448	49 538	49 538
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 823	11 866	11 909	11 931	11 931
Belåningsgrad	65,8%	66,0%	71,0%	71,2%	71,2%
Amortering under året	180	180	90	0	0
Likvida medel	5 231	5 178	4 344	3 624	2 760
Likviditet	468%	496%	443%	349%	325%
Kassaflöde, kr/kvm	291	268	282	235	198
Avsättning underhållsfond	232	232	232	232	232

Bostadsyta: 4 152 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 050 815	1 513 627	-2 026 196	-112 948
Disp. enl. stämmobeslut			-112 948	112 948
Avsättning till underhållsfond		232 000	-232 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-893 422	893 422	
Årets resultat				-769 428
Belopp vid årets utgång	86 050 815	852 205	-1 477 722	-769 428

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-2 139 144
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-232 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	893 422
Årets resultat	-769 428
Summa	-2 247 150

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 247 150
Summa	-2 247 150

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

Resultaträkning

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	2	3 715 874	3 637 273
Summa rörelseintäkter		3 715 874	3 637 273

Rörelsekostnader

Drifts- och underhållskostnader	3	-2 541 554	-1 811 663
Övriga externa kostnader	4	-15 253	-13 371
Personalkostnader och arvoden	5	-93 241	-91 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 084 991	-1 084 991
Summa rörelsekostnader		-3 735 039	-3 001 690

Rörelseresultat		-19 165	635 583
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 912	11 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-760 175	-759 585
Summa finansiella poster		-750 263	-748 531

Resultat efter finansiella poster		-769 428	-112 948
--	--	-----------------	-----------------

Årets resultat		-769 428	-112 948
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	129 246 505	130 331 496
Summa materiella anläggningstillgångar		129 246 505	130 331 496

Summa anläggningstillgångar		129 246 505	130 331 496
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	61	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 134	56 523
Summa kortfristiga fordringar		51 195	56 656

Kassa och bank	11	5 230 848	5 177 837
Summa omsättningstillgångar		5 282 044	5 234 493

SUMMA TILLGÅNGAR		134 528 549	135 565 989
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

86 050 815

86 050 815

Fond för yttre underhåll

852 205

1 513 627

Summa bundet eget kapital

86 903 020

87 564 442

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 477 722

-2 026 195

Årets resultat

-769 428

-112 948

Summa ansamlad förlust

-2 247 150

-2 139 144

Summa eget kapital

84 655 870

85 425 298

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

29 537 990

39 537 990

Summa långfristiga skulder

29 537 990

39 537 990

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

19 550 000

9 730 000

Leverantörsskulder

269 289

255 040

Skatteskulder

7 838

7 651

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

507 561

610 010

Summa kortfristiga skulder

20 334 688

10 602 701

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

134 528 549

135 565 989

JA
10
10

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär	120	2126

Vid föreningens anskaffning av fastigheten år 2006 har byggnader och mark redovisats enligt RedU9 alternativ 2. Skillnaden mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde uppgår till 35 152 117 kronor. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Denna redovisas dock inte då föreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Övrigt

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

Inkomstskatt

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

h

JA
FO
H
K

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	3 514 871	3 480 069
El, bostäder	167 279	115 000
Pant- och överlåtelseavgift	12 736	14 326
Andrahandsupplåtelseavgift	6 332	15 461
Övriga intäkter	14 656	12 417
Summa	3 715 874	3 637 273

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	187 936	138 944
Periodiskt underhåll (specificering enligt nedan)	893 422	141 536
El	259 714	369 835
Uppvärmning	415 064	442 530
Vatten och avlopp	120 585	121 754
Avfallshantering	80 907	77 538
Avgift samfälligheten	45 168	45 168
Fastighetsförsäkring	42 145	31 409
Kabel TV	68 304	67 052
Bredband	78 468	78 399
Telefoni	4 998	4 936
Fastighetsskötsel och städning	103 428	103 940
Kommunal fastighetsavgift	94 314	90 882
Förvaltningskostnader	62 175	57 105
Driftskostnader värme (Kraftringen)	37 140	9 285
Avgift för andrahandsuthyrning, pantsättning och överlåtelse	12 182	10 104
Övriga kostnader	35 604	21 246
Summa	2 541 554	1 811 663

Specificering av löpande underhåll

Material	4 275	13 703
Bostäder	49 502	45 297
Gemensamma utrymmen	1 875	0
Ventilation	8 421	0
Värme	13 140	0
El	14 027	12 245
VA/Sanitet	5 908	0
Hissar	63 818	30 576
Lås och larm	4 163	4 213
Fastighet utvändigt	19 864	13 393
Markytor	0	19 517
Reparationer pga. skadegörelse	2 943	0
Summa	187 936	138 944

w

Specificering av periodiskt underhåll

VA/sanitet	817 500	41 250
Värme	0	49 375
Hissar	44 980	50 911
Tak	30 942	0
Summa	893 422	141 536

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	14 000	13 000
Övriga kostnader	1 253	371
Summa	15 253	13 371

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 950	69 750
Sociala avgifter	22 291	21 915
Summa	93 241	91 665

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	9 912	11 054
Summa	9 912	11 054

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	760 175	759 585
Summa	760 175	759 585

RO JA
H

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Käranden 5 i Lund. Värdeår: 2008

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	126 580 000	126 580 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 580 000	126 580 000
Ingående avskrivningar	-8 448 504	-7 363 513
Årets avskrivningar	-1 084 991	-1 084 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 533 495	-8 448 504
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	129 246 505	130 331 496
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	20 600 000	20 600 000
Summa	74 600 000	74 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	61	133
Summa	61	133

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
TV	17 138	17 057
Försäkring	14 487	13 170
Bredband, Telia	7 482	7 357
Servicekontrakt hiss	0	7 058
Samfällighetsavgift	11 292	11 292
Övrigt	735	589
Summa	51 134	56 523

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	1 191 297	1 948 198
SBAB, placeringskonto	4 039 551	3 229 639
Summa	5 230 848	5 177 837

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	52 730 000	52 730 000
Summa	52 730 000	52 730 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SBAB	0,73 %	2021-03-12	9 550 000	345 000
Sparbanken Skåne	1,49 %	2021-03-30	10 000 000	0
SBAB	1,61 %	2022-01-17	14 768 995	0
SBAB	1,93 %	2025-01-17	14 768 995	0
Summa			49 087 990	345 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 29 537 990 (39 537 990) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 19 550 000 (9 730 000) kronor. På balansdagen utgör 345 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 180 000 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2021-03-12 har flyttats till Handelsbanken och delats upp på två lån samt omsatts till ny ränta 0,56 % med slutbetalningsdag 2024-03-01 samt till 0,70 % som ligger rörligt.

Lånet med slutbetalningsdag 2021-03-30 har omsatts till ny ränta 0,54 % med slutbetalningsdag 2024-03-01.

Ny årlig amortering kommer att vara 400 000 kronor från och med år 2022 och utöver det planerar styrelsen att genomföra extra amorteringar på det rörliga lånet.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 47 087 990 (48 367 990) kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

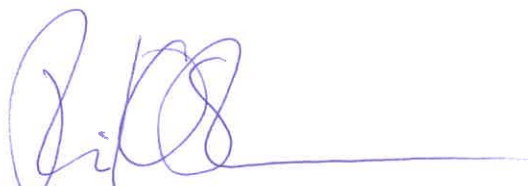
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	300 578	304 552
Revision	14 000	13 000
Sociala avgifter	22 292	21 915
Styrelsearvode	70 950	69 750
Upplupen räntekostnad	99 741	101 106
Elförbrukning bostäder	0	99 687
Summa	507 561	610 010

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Årsavgifterna har höjts med 1 % från och med 2021-01-01.

Lund 2021-04-27



Peter Vazdekis
Ordförande



Emil Oskarsson
Ledamot



Jonas Anehamre
Ledamot



Martin Kierkegaard
Ledamot



Jesper Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

6/5 2021



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 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 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 uppger, 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. 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.

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Käranden 31-41 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 fortlopande 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 tryggsamt 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 den 6 / 5 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor