

# Årsredovisning 2025

Brf Käranden 31-41

769615-5022



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Käränden 31-41

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 5	2006	Lunds kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 152 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 152 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Peter Vazdekis	Ordförande
Jonas Anehamre	Styrelseledamot
Lisa Amanda Benson	Styrelseledamot
Per Daniel Dimitric	Styrelseledamot
Annie Hjalmarsson	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11. Ändring av stadga..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Tvättat, lagat och målat fasader  
Balkonger har ytbehandlats och målats samt ny mjukfog mellan balkong och fasad  
Loftgångar har ytbehandlats och målats  
Murar vid entréer har målats
- 2023** ● Bytt telefoner i hissar för att klara 4G nätet.  
Bytt bärremmar i hissar
- 2024** ● Målat lägenhetsdörrar på loftgångar samt källardörrar

## Planerade underhåll

- 2026** ● Spola avloppsledningar  
Byta dörr till miljöhus  
Ventilation OVK.besiktning

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Lunds Renhållningsverk
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El leverantör	Nordic Green Energy
Service av avfuktare	Skandiluft avfuktarservice AB
Service och underhåll av värmesystem samt leverantör av fjärrvärme	Kraftringen
Service och underhåll hissar	Schindler Hiss AB
Teknisk förvaltning	Climat80
TV	Tele 2

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kärandens samfällighetsförening, med en andel på 15.576%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Käranden ga:2 (kulvert svagströmsanläggning) och Käranden ga:5 (gång och cykelvägar samt lekplatser inom området).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes med 8% från och med 2025-01-01.

2025-01-14 Flyttat lån från SBAB (14.768.995 kr) till Nordea i samband med flytt har vi amorterat 268.995 kr. Lånet sattes på 2 år och räntan sänktes från 3,90% till 2,89%.

2025-03-14 Flyttat lån från SBAB (2.680.000 kr) till Nordea i samband med flytt har vi amorterat 125.000 kr. Lånet sattes på rörlig 3 mån och räntan sänktes från 3,24% till 2,73%.

2025-03-30 Flyttat lån från Handelsbanken (10.000.000 kr) till Nordea. Lånet sattes på 2 år och räntan sänktes från 4,06% till 2,96%.

2025-12-11 Lån hos Nordea på 14.000.000 delades upp ett på 12.000.000 kr på 2 år med ränta 3,05% och ett på 2.000.000 kr sattes på rörlig 3 mån med ränta 2,29%

Under året så fick vi information att från och med 2026 så måste alla bostadsrättsföreningar börja redovisa enligt K3. Styrelsen tog därmed beslut att föreningen skulle börja med K3 redan 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har omförhandla avtalet med Kraftringen och det nya avtalet började gälla i oktober 2025.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 727 138	4 338 838	4 090 880	3 918 532
Resultat efter fin. poster	-803 894	-359 269	119 117	-3 430 261
Soliditet (%)	63	63	62	62
Yttre fond	2 740 300	1 672 337	1 224 286	856 076
Taxeringsvärde	102 600 000	99 800 000	99 800 000	99 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 127	1 039	975	944
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	99,5	95,1	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 002	11 217	11 523	11 643
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 002	11 217	11 523	11 643
Sparande / kvm totalyta, kr	289	182	325	292
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	90	90	129
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	115	110	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	43	31	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	249	232	271
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	2,73	1,90	1,23
Räntekänslighet (%)	9,79	10,79	11,82	12,34

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 189 828 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Övergång till K3 medför en högre avskrivning och bidrar till det negativa resultatet. Vi har ett positivt kassaflöde och vi har höjt avgiften med 3% från och med 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	86 050 815	-	-	86 050 815
Fond, yttre underhåll	1 672 337	-	1 067 963	2 740 300
Balanserat resultat	-6 768 763	-359 269	-1 067 963	-8 195 995
Årets resultat	-359 269	359 269	-803 894	-803 894
<b>Eget kapital</b>	<b>80 595 120</b>	<b>0</b>	<b>-803 894</b>	<b>79 791 226</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 195 995
Årets resultat	-803 894
<b>Totalt</b>	<b>-8 999 889</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 100 000
Balanseras i ny räkning	-10 099 889
	<b>-8 999 889</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 727 139	4 338 838
Övriga rörelseintäkter	3	5 114	29
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 732 253</b>	<b>4 338 867</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 884 965	-2 158 589
Övriga externa kostnader	9	-177 640	-131 708
Personalkostnader	10	-115 913	-112 955
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 004 624	-1 084 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 183 142</b>	<b>-3 488 041</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>549 111</b>	<b>850 826</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 717	79 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 380 722	-1 289 944
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 353 005</b>	<b>-1 210 095</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-803 894</b>	<b>-359 269</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-803 894</b>	<b>-359 269</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	122 902 526	124 907 150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>122 902 526</b>	<b>124 907 150</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>122 902 526</b>	<b>124 907 150</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 415	40 887
Övriga fordringar	13	1 623 057	1 274 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117 505	105 300
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 764 977</b>	<b>1 420 352</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 524 431	1 809 353
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 524 431</b>	<b>1 809 353</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 289 408</b>	<b>3 229 704</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 191 934</b>	<b>128 136 854</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		86 050 815	86 050 815
Fond för yttre underhåll		2 740 300	1 672 337
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 791 115</b>	<b>87 723 152</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 195 995	-6 768 763
Årets resultat		-803 894	-359 269
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 999 889</b>	<b>-7 128 032</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>79 791 226</b>	<b>80 595 120</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 000 000	5 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 680 000	41 573 995
Leverantörsskulder		45 177	206 311
Skatteskulder		10 357	12 222
Övriga kortfristiga skulder		291	5 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	664 883	743 541
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 400 708</b>	<b>42 541 734</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>126 191 934</b>	<b>128 136 854</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>549 111</b>	<b>850 826</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 004 624	1 084 788
	<b>2 553 735</b>	<b>1 935 614</b>
Erhållen ränta	27 717	79 849
Erlagd ränta	-1 400 020	-1 336 505
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 181 432</b>	<b>678 958</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 410	44 780
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-227 733	87 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>959 109</b>	<b>811 388</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	0	14 000 000
Amortering av lån	-893 995	-15 268 995
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-893 995</b>	<b>-1 268 995</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>65 114</b>	<b>-457 607</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 081 259</b>	<b>3 538 866</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 146 374</b>	<b>3 081 259</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Käranden 31-41 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	6,85 %
Fasader	3,87 %
Balkonger	3,87 %
Fönster	2,07 %
Stamledningar VA	2,70 %
Stamledningar Värme	1,41 %
Styr & övervakning	11,13 %
Ventilation	6,85 %
El	2,70 %
Hissar	4,95 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 474 944	4 143 528
Hysesintäkter, lokaler	12 600	12 600
EI	204 677	156 617
Övriga intäkter	34 918	26 093
<b>Summa</b>	<b>4 727 139</b>	<b>4 338 838</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	10	29
Försäkringsersättning	5 104	0
<b>Summa</b>	<b>5 114</b>	<b>29</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	86 766	85 479
Städning	39 072	37 488
Besiktning och service	63 355	104 150
Trädgårdsarbete	4 143	0
<b>Summa</b>	<b>193 336</b>	<b>227 117</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	26 624
Bostäder	0	109 426
Trapphus/port/entr	0	7 594
Soprum/miljöanläggning	144	0
Dörrar och lås/porttele	13 250	13 789
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 985
VA	0	6 929
Värme	15 463	48 469
Ventilation	0	12 747
El	1 244	52 874
Hissar	37 156	66 017
Tak	0	18 537
Balkonger	0	4 974
Gård/markytor	5 126	3 570
<b>Summa</b>	<b>72 383</b>	<b>376 535</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	24 375
Gård/markytor	0	7 662
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>32 037</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	409 141	375 333
Uppvärmning	491 968	479 196
Vatten	230 280	180 132
Sophämtning	84 637	84 614
<b>Summa</b>	<b>1 216 026</b>	<b>1 119 275</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 600	48 130
Bredband/Kabeltv	169 121	164 693
Övrigt	1 875	1 875
Samfällighet	66 840	81 348
Fastighetsskatt	113 784	107 580
<b>Summa</b>	<b>403 220</b>	<b>403 626</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	32 144	26 793
Förbrukningsmaterial	466	1 063
Datakommunikation	3 956	4 113
Juridiska kostnader	19 219	0
Revisionsarvoden	22 438	17 688
Styr.möte/stämma/städdag	4 778	4 347
Ekonomisk förvaltning	75 220	73 456
Konsultkostnader	14 255	0
Bankkostnader	5 164	4 249
<b>Summa</b>	<b>177 640</b>	<b>131 708</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	27 713	27 005
<b>Summa</b>	<b>115 913</b>	<b>112 955</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 380 717	1 289 944
Övriga räntekostnader	5	0
<b>Summa</b>	<b>1 380 722</b>	<b>1 289 944</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138 780 000	138 780 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138 780 000</b>	<b>138 780 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 872 850	-12 788 062
Årets avskrivning	-2 004 624	-1 084 788
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 877 474</b>	<b>-13 872 850</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>122 902 526</b>	<b>124 907 150</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	23 800 000
<b>Summa</b>	<b>102 600 000</b>	<b>99 800 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 115	2 258
Nabo Klientmedelskonto	947 972	967 227
Borgo	673 971	304 680
<b>Summa</b>	<b>1 623 057</b>	<b>1 274 165</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 800	50 032
Fastighetsskötsel	7 281	7 079
Försäkringspremier	17 660	16 280
Bredband	10 014	9 158
Förvaltning	18 750	22 751
<b>Summa</b>	<b>117 505</b>	<b>105 300</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-12-16	2,89 %	14 500 000	14 768 995
Nordea Hypotek	2025-12-11	2,59 %		14 000 000
Nordea Hypotek	2026-03-16	2,28 %	2 180 000	2 805 000
Stadshypotek	2026-03-01	3,87 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2027-03-17	2,96 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2026-12-11	2,29 %	2 000 000	
Nordea Hypotek	2028-11-15	3,05 %	12 000 000	
<b>Summa</b>			<b>45 680 000</b>	<b>46 573 995</b>
Varav kortfristig del			23 680 000	41 573 995

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 500 000 kr.

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.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 277	65 999
El	39 995	39 937
Uppvärmning	0	64 516
Utgiftsräntor	115 057	134 355
Vatten	19 197	13 688
Beräknade uppl. sociala avifter	19 146	17 296
Förutbetalda avgifter/hyror	391 211	391 750
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>664 883</b>	<b>743 541</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 730 000	52 730 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 3 % från och med 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lunds kommun

---

Peter Vazdekis  
Ordförande

---

Jonas Anehamre  
Styrelseledamot

---

Lisa Amanda Benson  
Styrelseledamot

---

Per Daniel Dimitric  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 08:01

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 07.04.2026 13:09

**DOCUMENT ID:**

Bk-qZ8wGhWx

**ENVELOPE ID:**

SJ5WUPMhZe-Bk-qZ8wGhWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Käranden 31-41, 769615-5022 - Årsredovisning 2025  
-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

b59411bb31a731b12fcbc721533ed4beb7537913f410be  
74a9898cdb75f02a439b79d4291b29314ee8fb2e0e9d42  
fbb61698117394d4b45bb9fef91e61c053de

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER VAZDEKIS peter.vazdekis@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 14:49 07.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.104.18
2. PER DANIEL DIMITRIC daniel.dimitric@protonmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 20:56 07.04.2026 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.156
3. Lisa Amanda Benson lisa.amanda.benson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 07:36 08.04.2026 07:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.18.30
4. DAN JONAS CHRISTIAN ANEHAMRE janehamre@yahoo.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:48 08.04.2026 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.101
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:01 09.04.2026 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.17

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Käränden 31-41, org.nr 769615-5022.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Käränden 31-41 för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Käränden 31-41 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 08:00

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 07.04.2026 13:09

**DOCUMENT ID:**

ryl2-UDf3Zg

**ENVELOPE ID:**

rkiZLDf3be-ryl2-UDf3Zg

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Käranden 31-41.pdf

2 pages

**SHA-512:**

8a5260524057b305b43d300d0685c58a5b67e292bd6df  
854e01471729baf413583ff32f8e9043cfa8fa55a03d65cf  
045cd05a85814526c827a529bbf564164b8

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	09.04.2026 08:00	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	09.04.2026 08:00	Low	IP: 208.56.29.17

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed