



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Käranden 11-13



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Käranden 11-13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kärandens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 9,801 procent. Samfälligheten förvaltar skötsel av sandlåda, gång- och cykelbanor samt halkbekämpning..

Styrelsen

Cecilia Ekström	Ordförande
Linus Nilsson	Vice ordförande
Johan Rydeman	Sekreterare
Olivia Sjögren	Ledamot

Hampus Gille	Suppleant
Annmarie Strelert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hampus Gille, Linus Nilsson och Annmarie Strelert.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander

Ordinarie Extern

Herrlander Revision AB

Valberedning

Ann-Kathrine Berner

Sammanställande

Kirsten Törneby-Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Käranden 8	2011	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

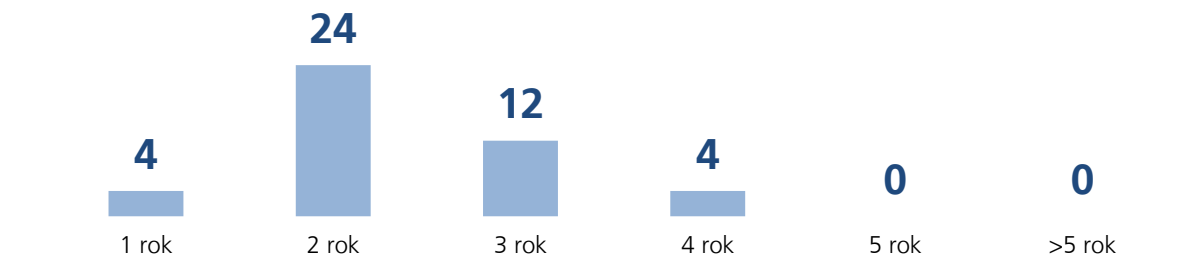
Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 566 m², varav 2 566 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2019
Planerat underhåll	År
Fasadvätt	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel-TV	Tele2 Sverige
Bredband	Bahnhof
Städning	KS Städ och fönsterputs
Fastighetsskötsel	CLIFA
El-handel	Kraftringen
Avfuktare	Avfuktarservice AB
Hiss-besiktning	Inspecta Sweden AB
Serviceavtal- Hiss	Schindler Hiss AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen jobbar kontinuerligt med att se över föreningens ekonomi och fortsätter amortera på föreningens lån.

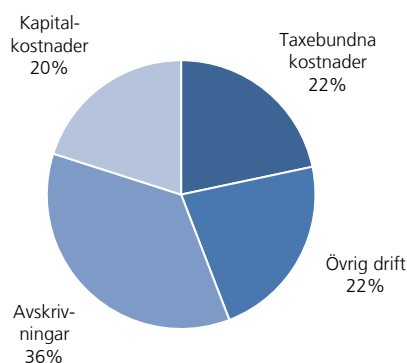
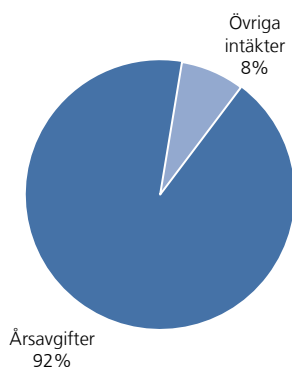
Två av föreningens tre lån har lagts om under året.

Under 2021 kommer det tredje lånet att förhandlas om i december.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 744 721	2 430 454
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 429 055	2 532 720
Finansiella intäkter	3 157	3 520
Minskning kortfristiga fordringar	388	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	64 831
	2 432 600	2 601 071
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 008 081	1 299 334
Finansiella kostnader	448 631	487 470
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	43 881	0
	2 000 593	2 286 804
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 176 728	2 744 721
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	432 007	314 267

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

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

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	874	874	874	849
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 505	13 700	13 895	14 090
*Elkostnad/m ² totalyta	45	89	102	79
Värmekostnad/m ² totalyta	96	97	98	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	175	190	282	309
Soliditet (%)	62	61	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	175	-51	-111	-160
Nettoomsättning (tkr)	2 429	2 532	2 538	2 455

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 566 m² bostäder.

*Ett gemensamt elavtal för hushållselen, medlemmarna debiteras el som läses av 1 ggr per år samt i samband med medlemsbyte/avflytt.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 820 000	0	0	56 820 000
Fond för yttre underhåll	871 400	142 800	-136 000	864 600
S:a bundet eget kapital	57 691 400	142 800	-136 000	57 684 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 507 856	-142 800	84 568	-1 449 624
Årets resultat	174 632	174 632	51 432	-51 432
S:a ansamlad förlust	-1 333 224	31 832	136 000	-1 501 056
S:a eget kapital	56 358 176	174 632	0	56 183 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	174 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 365 056
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 800
summa balanserat resultat	-1 333 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 333 224
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 429 055	2 532 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	543
Summa rörelseintäkter		2 429 055	2 532 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-813 031	-1 126 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 269	-81 597
Personalkostnader	Not 6	-89 781	-90 987
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-800 868	-800 868
Summa rörelsekostnader		-1 808 949	-2 100 202
RÖRELSERESULTAT		620 107	432 518
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 157	3 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 631	-487 470
Summa finansiella poster		-445 475	-483 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174 632	-51 432
ÅRETS RESULTAT		174 632	-51 432

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	88 178 961	88 979 829
Summa materiella anläggningstillgångar	88 178 961	88 979 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	88 178 961	88 979 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 151 022	1 722 482
Summa kortfristiga fordringar	2 151 022	1 722 482
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 029 265	1 026 187
Summa kassa och bank	1 029 265	1 026 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 180 287	2 748 668
SUMMA TILLGÅNGAR	91 359 248	91 728 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 820 000	56 820 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	871 400	864 600
Summa bundet eget kapital		57 691 400	57 684 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 507 856	-1 449 624
Årets resultat		174 632	-51 432
Summa fritt eget kapital		-1 333 224	-1 501 056
SUMMA EGET KAPITAL		56 358 176	56 183 544
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 755 000	12 400 000
Summa långfristiga skulder		21 755 000	12 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 900 000	22 755 000
Leverantörsskulder		55 047	100 895
Övriga skulder		14 831	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	276 194	289 056
Summa kortfristiga skulder		13 246 072	23 144 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 359 248	91 728 497

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 242 664	2 242 664
Bredbandsintäkter	105 600	125 400
Elintäkter	29 219	161 060
Elintäkter moms	49 240	0
Elintäkter avräkning	684	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 550	2 951
Öresutjämning	98	102
	2 429 055	2 532 177

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	543
	0	543

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 006	72 756
	Fastighetsskötsel beställning	556	3 815
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 310
	Städning entreprenad	31 428	31 428
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 000
	Hissbesiktning	3 138	8 259
	Gemensamma utrymmen	0	308
	Sophantering	3 381	0
	Gård	55	0
	Serviceavtal	13 671	13 301
	Förbrukningsmateriel	2 393	4 138
		131 627	163 315
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	90
	Entré/trapphus	3 809	538
	Lås	4 496	5 259
	VVS	2 606	9 093
	Värmeanläggning/undercentral	0	994
	Elinstallationer	0	1 433
	Hiss	10 388	4 690
	Tak	0	1 076
	Mark/gård/utemiljö	0	10 476
		21 299	33 649
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	136 000
		0	136 000
	Taxebundna kostnader		
	El	114 701	228 960
	Värme	247 035	248 283
	Vatten	83 210	77 115
	Sophämtning/renhållning	39 919	48 269
		484 865	602 627
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 319	21 103
	Samfällighetsavgift	28 424	35 530
	Kabel-TV	31 097	30 456
	Bredband	92 400	104 070
		175 240	191 159
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	813 031	1 126 750

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 875
	Föreningskostnader	438	0
	Förvaltningsarvode	60 252	59 330
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	2 321	2 892
	Konsultarvode	5 138	0
	Föreningsavgifter	9 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 500
		105 269	81 597

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 950	69 750
	Sociala kostnader	18 831	21 237
		89 781	90 987

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	800 868	800 868
		800 868	800 868

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 020 000	94 020 000
	Utgående anskaffningsvärde	94 020 000	94 020 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 040 172	-4 239 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-800 868	-800 868
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 841 039	-5 040 172
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 178 961	88 979 829
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 300 000	15 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
		47 600 000	47 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 600 000	47 600 000
		47 600 000	47 600 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 559	3 947
	Klientmedel hos SBC	2 147 463	1 718 535
		2 151 022	1 722 482

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	864 600	721 800
	*Reservering enligt stadgar	142 800	142 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-136 000	0
	Vid årets slut	871 400	864 600

*Reservering till fond för yttre underhåll sker årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB	2,160 %	12 400 000	12 400 000	2021-12-13
SBAB	0,750 %	9 855 000	10 355 000	2023-02-14
SBAB	0,750 %	12 400 000	12 400 000	2023-02-14
	Summa skulder till kreditinstitut	34 655 000	35 155 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 900 000	-22 755 000	
		21 755 000	12 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 155 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 200 000	37 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	36 229	40 403
	Avgifter och hyror	239 965	248 653
	Samfällighetsavgift	0	0
		276 194	289 056

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att hänga grindar även på det andra cykelstället för att förhindra cykelstölder.

Styrelsen har förhandlat med BoRevision AB om att bli ny revisor från och med årsstämman, då nuvarande revisor, Herrlander Revision AB, avsagt sig uppdraget. Föreningen tackar Herrlander Revision AB för ett gott samarbete.

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

Styrelsens underskrifter

LUND den 11 / 5 2021



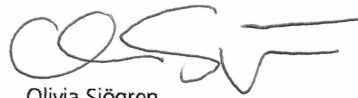
Cecilia Ekström
Ordförande



Linus Nilsson
Vice ordförande



Johan Rydeman
Sekreterare



Olivia Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Liselotte Herrlander
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Käranden 11-13, org.nr. 769619-9020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 11-13 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Käranden 11-13 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 12, 5 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 242 000	2 242 664	2 242 000
Bredbandsintäkter	105 000	105 600	105 600
Elintäkter	137 000	29 219	134 400
Elintäkter moms	0	49 240	0
Elintäkter avräkning	0	684	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 550	0
Öresutjämning	0	98	0
	2 484 000	2 429 055	2 482 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-76 000	-77 006	-76 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-556	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Städning entreprenad	-33 000	-31 428	-33 000
Hissbesiktning	-9 000	-3 138	-4 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Sopphantering	0	-3 381	0
Gård	0	-55	0
Serviceavtal	-14 000	-13 671	-17 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 393	-8 000
	-142 000	-131 627	-140 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-24 000	0	-35 000
Entré/trapphus	0	-3 809	0
Lås	0	-4 496	0
VVS	0	-2 606	0
Hiss	0	-10 388	0
	-24 000	-21 299	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-98 500
	0	0	-98 500
Taxebundna kostnader			
El	-239 000	-114 701	-272 000
Värme	-259 000	-247 035	-275 000
Vatten	-78 000	-83 210	-81 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-39 919	-50 000
	-627 000	-484 865	-678 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-23 319	-22 000
Samfällighetsavgift	-37 000	-28 424	-29 000
Kabel-TV	-32 000	-31 097	-32 000
Bredband	-109 000	-92 400	-93 000
	-200 000	-175 240	-176 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 375	-15 000
Föreningskostnader	0	-438	-2 000
Förvaltningsarvode	-63 000	-60 252	-61 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-7 500	0
Administration	-6 000	-2 321	-5 000
Konsultarvode	0	-5 138	0
Föreningsavgifter	0	-9 625	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 620	-6 000
	-90 000	-105 269	-91 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-70 950	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-18 831	-22 000
	-92 000	-89 781	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-801 000	-800 868	-801 000
	-801 000	-800 868	-801 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 976 000	-1 808 949	-2 111 500
RÖRELSERESULTAT	508 000	620 107	370 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 079	3 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	78	0
Låneräntor	-550 000	-448 347	-550 000
Övriga räntekostnader	0	-284	0
	-550 000	-445 475	-546 500
RESULTAT	-42 000	174 632	-176 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se