

Årsredovisning
för
Brf Käranden 21-29

769620-5314

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelse@brfkaranden2129.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Käranden 21-29 för härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 åt medlemmarna till 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

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-05-03 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-25.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lund Kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Käranden 7, Lund Kommun. Föreningens gatuadresser är Parternas Gränd 21-29, 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. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Johnny Von	Ordförande	2020
Michael Nilsson	Ledamot	2020
Dimitrios Charalabidis	Ledamot	2020
Malin Schlyter	Ledamot	2020
Sven Lindow	Suppleant	2020
Kishan Bellamkonda	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas 1 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor - Martin Johnsson, Moore Stephens Malmö AB

Valberedning

Pontus Norén och Ylva Mellbin (avgått, lägenhet har sålts).

kl

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoNea Förvaltning AB. Clifa Service AB har svarat för fastighetsskötseln.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Käranden 7, med en tomtareal om 3 603 kvm. Byggnaderna färdigställdes år 2011. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten är uppdelad på två byggnader med totalt 58 st. lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 319 kvm och medellägenhetsytan är 57,2 kvm.

Lägenhetsfördelning

2 stycken 1 rum och kök
36 stycken 2 rum och kök
18 stycken 3 rum och kök
2 stycken 4 rum och kök

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Föreningen och andra föreningar i området ingår i Kärandens samfällighetsförening. Kärandens samfällighetsförening ansvarar och förvaltar gemensamhetsanläggning (nedan GA). Tillhörande GA:n ingår gemensamma cykel- och gångvägar och lekplatser i området. Halkbekämpning på området tillhör också GA. Föreningen betalar en avgift till samfällighetsförening för drift av GA baserat på en fördelningsnyckel mellan föreningar på området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-07. 16 medlemmar var närvarande och 14 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har under året haft två medlemsdagar gällande plantering och städning av gemensamma utrymmen.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdateras vart femte år.

Utfört underhåll

Under 2019 har diverse säkerhet uppdaterats samt mer belysning installerats enligt följande; brytskydd och titthål till alla lägenhetsdörrar, infört tagglösning till entrédörrar, lampor vid cykelparkering som tänds upp vid rörelse på kvällen/natten samt övriga mindre löpande underhåll.

Nedan följer vilka större åtgärder som har utförts de senaste 7 åren.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörspolning av avloppsledningar	2015	Underhållsspolning
5-års garantibesiktning	2016	Rättning av fel som täcks av garantin
Rengöring loftgångar	2017	Plus granitblock utanför entrédörr och tak ovanför entrédörr
Genomfört OVK	2018	Obligatorisk ventilationskontroll

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 80 (80) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 11 (8) st. överlåtelse under året.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna gjordes under 2019.

u/

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	915	915	880	880	880
Nettoomsättning	3 165	3 168	3 063	3 042	3 049
Resultat efter finansiella poster	190	494	527	626	436
Totalt eget kapital	74 040	73 850	73 355	72 829	72 203
Balansomslutning	113 938	115 342	115 992	116 580	118 372
Soliditet	65,0%	64,0%	63,2%	62,5%	61,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	111 554	112 387	113 220	114 053	114 886
Taxeringsvärde, byggnader och mark	61 200	55 800	55 800	55 800	57 000
Taxeringsvärde, byggnader	45 000	43 000	43 000	43 000	49 000
Låneskuld	39 283	40 939	42 095	43 251	45 540
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 836	12 335	12 683	13 031	13 721
Belåningsgrad	64%	73%	75%	78%	80%
Amortering under året	1 656	1 156	1 156	2 289	800
Likvida medel	2 323	2 904	2 726	2 482	3 451
Likviditet	135%	134%	163%	153%	555%
Kassaflöde, kr/kvm	371	408	426	439	382
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	165	165	167	167	147

Bostadsyta: 3 319 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)

W)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 655 000	286 890	846 775	1 566 762	494 166
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				494 166	-494 166
Årets avsättning till underhållsfond			165 000	-165 000	
Ianspråkande av underhållsfond			-207 783	207 783	
Årets resultat					190 236
Belopp vid årets utgång	70 655 000	286 890	803 992	2 103 711	190 236

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	2 060 928
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-165 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	207 783
Årets resultat	190 236
Summa	2 293 947

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 293 947
Summa	2 293 947

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

u

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 165 351	3 167 690
Summa rörelseintäkter		3 165 351	3 167 690
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 571 277	-1 387 995
Övriga externa kostnader	4	-32 762	-49 837
Personalkostnader och arvoden	5	-122 221	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-833 000	-833 000
Summa rörelsekostnader		-2 559 260	-2 390 424
Rörelseresultat		606 091	777 266
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 249	7 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-421 104	-290 436
Summa finansiella poster		-415 855	-283 100
Resultat efter finansiella poster		190 236	494 166
Årets resultat n)		190 236	494 166

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	111 553 754	112 386 754
Summa materiella anläggningstillgångar		111 553 754	112 386 754
Summa anläggningstillgångar		111 553 754	112 386 754
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	7	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	61 402	51 067
Summa kortfristiga fordringar		61 409	51 076
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 322 956	2 904 380
Summa kassa och bank		2 322 956	2 904 380
Summa omsättningstillgångar		2 384 365	2 955 456
SUMMA TILLGÅNGAR		113 938 119	115 342 210

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		70 655 000	70 655 000
Uppskrivningsfond		286 890	286 890
Fond för yttre underhåll		803 992	846 775
Summa bundet eget kapital		71 745 882	71 788 665

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 103 711	1 566 762
Årets resultat		190 236	494 166
Summa fritt eget kapital		2 293 947	2 060 928
Summa eget kapital		74 039 829	73 849 593

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	0	39 282 740
Summa långfristiga skulder		0	39 282 740

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	39 282 740	1 656 080
Leverantörsskulder		196 109	183 762
Skatteskulder		3 298	3 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	416 143	366 742
Summa kortfristiga skulder		39 898 290	2 209 877

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

113 938 119 115 342 210

u/

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,85

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

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.

W

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostäder	3 035 895	3 035 895
Avgift för el	111 940	117 687
Avgifter för pant, överlåtelse och andrahandsuthyrning	17 434	12 443
Övrigt	82	1 665
Summa	3 165 351	3 167 690

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	135 803	79 369
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	207 783	27 875
El	280 120	308 260
Uppvärmning	322 156	330 568
Vatten & avlopp	88 216	87 218
Avfallshantering	53 491	56 221
Fastighetsförsäkring	18 696	18 415
Kommunal fastighetsavgift bostäder	39 904	38 744
TV/Bredband	138 025	128 041
Fastighetsskötsel och städning	130 356	131 330
Snörenhållning & halkbekämpning	0	21 806
Förvaltningskostnader	77 823	70 436
Avgift Samfälligheten	36 696	16 450
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	32 963
Förbrukningsinventarier	4 990	0
Övriga kostnader	37 218	40 299
Summa	1 571 277	1 387 995

Specifisering av löpande underhåll

Material till löpande underhåll	4 153	5 615
Bostäder	6 471	26 345
Gemensamma utrymmen	16 848	1 631
Ventilation	8 700	6 624
Värme	24 204	0
El	762	0
Hissar	45 233	23 123
Lås och larm	8 797	3 800
Fastighet utvändigt	2 621	7 014
Markytor	18 014	5 217
Summa	135 803	79 369

Specificering av periodiskt underhåll

Passagesystem	132 064	27 875
Belysning	27 844	0
Bostäder VVS	47 875	0
Summa	207 783	27 875

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	15 000	15 000
Övriga externa kostnader	1 087	1 087
Underhållsplan	0	33 750
Juridiska åtgärder	8 500	0
Konsultarvode	8 175	0
Summa	32 762	49 837

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 000	91 000
Sociala avgifter	29 221	28 592
Summa	122 221	119 592

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkt från placeringar	5 249	7 336
Summa	5 249	7 336

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	421 104	290 436
Summa	421 104	290 436

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Käranden 7 i Lunds kommun.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 925 000	97 925 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	97 925 000	97 925 000
Ingående avskrivningar	-4 608 246	-3 775 246
Årets avskrivningar	-833 000	-833 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 441 246	-4 608 246
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	19 070 000	19 070 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	19 070 000	19 070 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	111 553 754	112 386 754
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	12 800 000
Summa	61 200 000	55 800 000

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 78 009 533 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7	9
Summa	7	9

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV	34 856	34 504
Försäkring	6 250	6 198
Hissar	6 330	6 283
Samfällighet	9 174	0
Övrigt	4 792	4 082
Summa	61 402	51 067

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, transaktionskonto	803 235	889 908
SBAB, placeringskonto	1 519 721	2 014 472
Summa	2 322 956	2 904 380

u)

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,03 %	2020-03-30	13 783 785	374 220
Sparbanken Skåne	1,03 %	2020-03-30	11 715 170	407 640
Sparbanken Skåne	1,03 %	2020-03-30	13 783 785	374 220
Summa			39 282 740	1 156 080

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 0 (39 282 740) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 39 282 740 (1 656 080) kronor. På balansdagen utgör 1 156 080 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 656 080 kronor amorterats varav 500 000 kronor avser en extra amortering utöver föreningens löpande amorteringar.

Föreningens tre lån löper alla på Stibor 3 månader och omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 33 502 340 (34 658 420) kronor.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	46 340 000	46 340 000
Summa	46 340 000	46 340 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	278 734	231 815
Revision	15 000	15 000
Styrelsearvode	93 000	91 000
Sociala avgifter	29 221	28 592
Upplupen räntekostnad	188	335
Summa	416 143	366 742

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

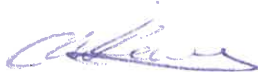
Lund 2020-02-25



Johnny Von
Ordförande



Michael Nilsson



Dimitrios Charalabidis



Malin Schlyter

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15



Martin Johnson
Auktoriserad revisor
Moore Stephens Malmö AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Käranden 21-29
Org.nr. 769620-5314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 21-29 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Käranden 21-29 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

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 15 april 2020



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor