

Årsredovisning
för
Brf Käranden 21-29

769620-5314

Räkenskapsåret

2020
w/

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 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler 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	2021
Michael Nilsson	Ledamot	2021
Dimitrios Charalabidis	Ledamot	2021
Malin Schlyter	Ledamot	2021
Sven Lindow	Suppleant	2021

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 Malmö AB

8)

Valberedning

Pontus Norén

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoNea Förvaltning AB. Climat80 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 2020-05-06. 10 medlemmar var närvarande och 9 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har under året haft en medlemsdag gällande skötsel av grönytor och städning av gemensamma utrymmen.

Covid-19

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 har fått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat under det gångna året. Styrelsen har aktivt följt utvecklingen för att vidta åtgärder om någon effekt skulle uppstå.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdateras vart femte år.

Planerat underhåll under 2021:

-Trappslipning

-Utföra Energideklaration.

-Tvättning av loftgång/fasad.

-Kontroll av värmesystem och om det behövs underhålla/förbättra.

-Partiell målning av trapphusen.

8/)

Utfört underhåll

Under 2020 har trefaskontakt installerats på båda byggnader samt utfört 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
Uppdaterat diverse säkerhet	2019	Installerat brytskydd och titthål till alla lägenhetsdörrar. Infört tagglösning till entrédörrar. Lampor vid cykelparkering som tänds upp vid rörelse på kvällen/natten.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 81 (80) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 7 (11) 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens ekonomi

Årets resultat är bra och föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningens tillgångar i kassan är också bra.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna gjordes under 2020 och ingen avgiftsförändring är planerad för 2021 heller.

u)

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	915	915	915	880	880
Nettoomsättning	3 178	3 165	3 168	3 063	3 042
Resultat efter finansiella poster	383	190	494	527	626
Totalt eget kapital	74 423	74 040	73 850	73 355	72 829
Balansomslutning	113 200	113 938	115 342	115 992	116 580
Soliditet	65,7%	65,0%	64,0%	63,2%	62,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	110 721	111 554	112 387	113 220	114 053
Taxeringsvärde, byggnader och mark	61 200	61 200	55 800	55 800	55 800
Taxeringsvärde, byggnader	45 000	45 000	43 000	43 000	43 000
Låneskuld	38 223	39 283	40 939	42 095	43 251
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	11 516	11 836	12 335	12 683	13 031
Belåningsgrad	62%	64%	73%	75%	78%
Amortering under året	1 060	1 656	1 156	1 156	2 289
Likvida medel	2 426	2 323	2 904	2 726	2 482
Likviditet	190%	135%	134%	163%	153%
Kassaflöde, kr/kvm	366	371	408	426	439
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	215	165	165	167	167

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)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 655 000	286 890	803 992	2 103 711	190 236
Disp. enl. stämmobeslut				190 236	-190 236
Årets avsättning till underhållsfond			215 000	-215 000	
Årets resultat					382 925
Belopp vid årets utgång	70 655 000	286 890	1 018 992	2 078 947	382 925

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	2 293 947
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-215 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	382 925
Summa	2 461 872

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 461 872
Summa	2 461 872

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 177 612	3 165 351
Summa rörelseintäkter		3 177 612	3 165 351
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 358 912	-1 571 277
Övriga externa kostnader	4	-16 087	-32 762
Personalkostnader och arvoden	5	-124 331	-122 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-833 000	-833 000
Summa rörelsekostnader		-2 332 330	-2 559 260
Rörelseresultat		845 282	606 091
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 559	5 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-466 916	-421 104
Summa finansiella poster		-462 357	-415 855
Resultat efter finansiella poster		382 925	190 236
Årets resultat		382 925	190 236

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	110 720 754	111 553 754
Summa materiella anläggningstillgångar		110 720 754	111 553 754

Summa anläggningstillgångar		110 720 754	111 553 754
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	199	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 806	61 402
Summa kortfristiga fordringar		53 005	61 409

Kassa och bank

Kassa och bank	11	2 426 200	2 322 956
Summa kassa och bank		2 426 200	2 322 956
Summa omsättningstillgångar		2 479 205	2 384 365

SUMMA TILLGÅNGAR

113 199 959

113 938 119

))

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

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		1 018 992	803 992
Summa bundet eget kapital		71 960 882	71 745 882

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 078 947	2 103 711
Årets resultat		382 925	190 236
Summa fritt eget kapital		2 461 872	2 293 947
Summa eget kapital		74 422 754	74 039 829

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	26 131 500	0
Summa långfristiga skulder		26 131 500	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 091 500	39 282 740
Leverantörsskulder		149 513	196 109
Skatteskulder		3 440	3 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	401 252	416 143
Summa kortfristiga skulder		12 645 705	39 898 290

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

113 199 959

113 938 119

2020

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över 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.

MJ

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostäder	3 035 895	3 035 895
El bostäder	94 796	111 940
Pant, överlåtelse och andrahandsuthyrning	45 369	17 434
Övrigt	1 552	82
Summa	3 177 612	3 165 351

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	121 740	135 803
Periodiskt underhåll (specifisering enligt nedan)	0	207 783
El	241 402	280 120
Uppvärmning	328 808	322 156
Vatten & avlopp	104 957	88 216
Avfallshantering	56 085	53 491
Fastighetsförsäkring	18 860	18 696
Kommunal fastighetsavgift bostäder	41 412	39 904
TV/Bredband	139 491	138 025
Fastighetsskötsel och städning	137 196	130 356
Förvaltningskostnader	80 477	77 823
Avgift Samfälligheten	36 696	36 696
Förbrukningsinventarier	0	4 990
Övriga kostnader	51 788	37 218
Summa	1 358 912	1 571 277

Specifisering av löpande underhåll

Material till löpande underhåll	477	4 153
Bostäder	13 290	6 471
Gemensamma utrymmen	9 987	16 848
Ventilation	8 030	8 700
Värme	0	24 204
El	4 923	762
VA/Sanitet	872	0
Hissar	51 112	45 233
Lås och larm	9 862	8 797
Fastighet utvändigt	21 281	2 621
Markytor	648	18 014
Skadegörelse	1 258	0
Summa	121 740	135 803

u

Specificering av periodiskt underhåll

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

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	15 000	15 000
Hemsidor	1 087	1 087
Juridiska åtgärder	0	8 500
Konsultarvode	0	8 175
Summa	16 087	32 762

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	94 600	93 000
Sociala avgifter	29 731	29 221
Summa	124 331	122 221

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkt från placeringar	4 559	5 249
Summa	4 559	5 249

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	466 916	421 104
Summa	466 916	421 104

44

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Käranden 7 i Lunds kommun.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 925 000	97 925 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	97 925 000	97 925 000
Ingående avskrivningar	-5 441 246	-4 608 246
Årets avskrivningar	-833 000	-833 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 274 246	-5 441 246
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	110 720 754	111 553 754
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	16 200 000
Summa	61 200 000	61 200 000

Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 78 009 533 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	199	7
Summa	199	7

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	35 093	34 856
Försäkring	6 305	6 250
Hissar	0	6 330
Samfällighet	9 174	9 174
Övrigt	2 234	4 792
Summa	52 806	61 402

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB, transaktionskonto	901 920	803 235
SBAB, placeringskonto	1 524 280	1 519 721
Summa	2 426 200	2 322 956

m/

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Nordea	0,35 %	2021-12-20	11 341 500	0
Nordea	0,57 %	2023-12-20	13 440 750	0
Nordea	0,71 %	2025-12-20	13 440 750	750 000
Summa			38 223 000	750 000

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

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 26 131 500 (0) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 12 091 500 (39 282 740) kronor. På balansdagen utgör 750 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 1 059 740 kronor amorterats. Under december flyttade föreningen sina 3 lån från Sparbanken Skåne till Nordea.

Lån med slutbetalningsdag i 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 34 473 000 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	46 340 000	46 340 000
Summa	46 340 000	46 340 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	254 178	278 734
Revision	15 000	15 000
Styrelsearvode	94 600	93 000
Sociala avgifter	29 732	29 221
Upplupen räntekostnad	7 742	188
Summa	401 252	416 143

ψ/

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Lund 2021-~~03~~-17



Johnny Von
Ordförande



Michael Nilsson



Dimitrios Charalabidis



Malin Schlyter

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-~~03~~-17



Martin Johnsson
Auktoriserad revisor
Moore 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 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 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 2020 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 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:

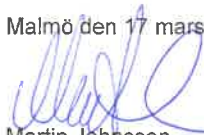
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17 mars 2021



Martin Johansson

Auktoriserad revisor