

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Käranden 6369 i Lund
Org nr: 7696111983



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Käranden 6369 i Lund
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-03 och nuvarande stadgar antogs på föreningsstämman 2018.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år med -250 732 p.g.a. utfört underhåll byte av entrédörrar 2020.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 133% till 115%.

I resultatet ingår avskrivningar med 662 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 732 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Käranden 3 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastigheternas adress är Parternas gränd 63, 65, 67 och 69 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

KA



RH
OM M

Total tomtarea	3 182 m ²
Total bostadsarea	2 768 m ²

Årets taxeringsvärde	48 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 800 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Käranden. Samfälligheten Käranden har till ändamål att förvalta gemensamhetsanläggningen Käranden GA:5. Gemensamhetsanläggningen består av cykel- och gångvägar samt hänvisningsskyltar och andra nödvändiga anordningar. Vidare ansvara gemensamhetsanläggningen även för lekplatser och rekreationsytor med tillhörande utrustning.

Delägare i Samfälligheten är;

Delägare	Andelstal	Andelstal i procent
Brf Käranden 5-9	2 473	7,753 %
Brf Käranden 11-13	3 126	9,801 %
Brf Käranden 15-19	2 473	7,753 %
Brf Käranden 21-29	4 036	12,654 %
Brf Käranden 31-41	4 968	15,576 %
Brf Käranden 43-45	1 563	4,900 %
Brf Käranden 47-57	4 968	15,576 %
Brf Käranden 63-69	3 312	10,384 %
Brf Käranden 71-79	4 129	12,945 %
KUDU AB	848	2,659 %
	31 896	100 %

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 119 tkr och planerat underhåll för 303 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 541 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 195 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 18 483 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 616 tkr (223 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 541 tkr (195 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av förråd	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Entrédörrar	293 106
Markytor	10 047

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Holst	Ordförande	2021
Christina Geijer	Sekreterare	2022
Fredrik Andersson	Ledamot	2022
Nina Reistad	Ledamot	2021
Kristina Anderberg	Ledamot	2022
Camilla Olén	Ledamot	Avgått under året

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Johnsson, Moore Malmö AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Wildmark	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

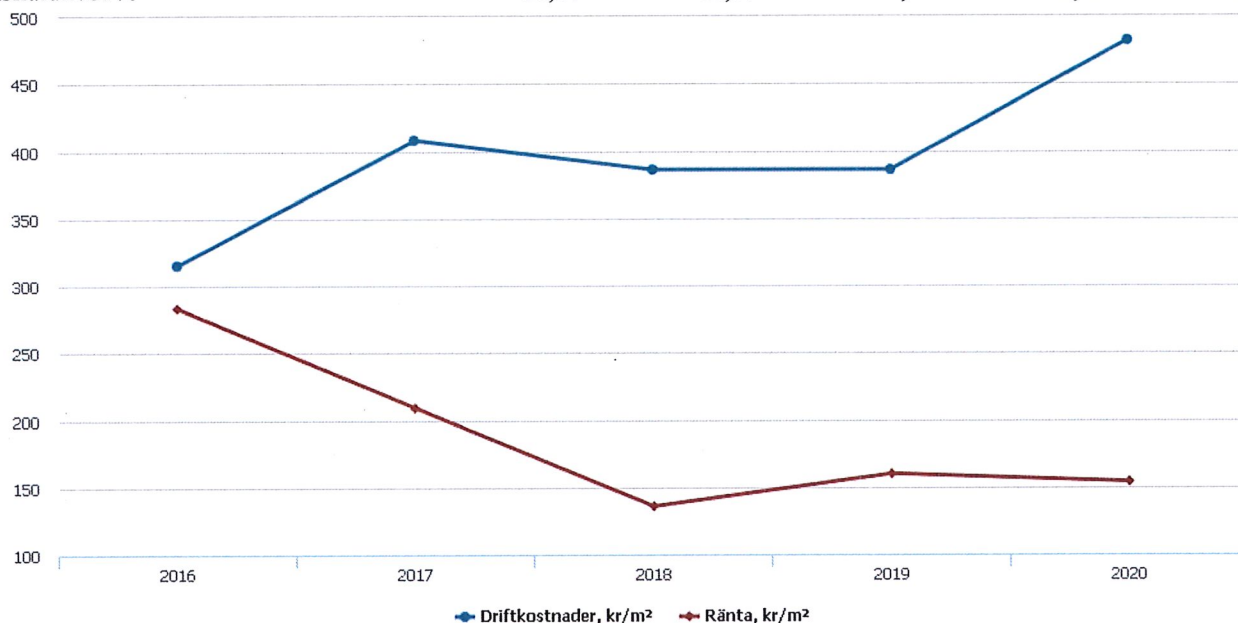
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 964 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 808	2 808	2 769	2 770	2 824
Resultat efter finansiella poster	71	322	358	243	309
Resultat exklusive avskrivningar	732	983	1 019	905	971
Soliditet %	61	60	59	58	58
Likviditet %	18	133	114	163	237
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	964	964	950	950	950
Driftkostnader, kr/m ²	482	386	386	408	315
Ränta, kr/m ²	154	160	136	209	283
Lån, kr/m ²	10 965	11 290	11 615	12 085	12 527
Skuldkvot %	10,57	10,87	11,31	12,08	12,28



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital genom balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 022 000	0	0	2 585 712	-4 080 699	321 626
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					321 626	-321 626
Reservering underhållsfond				541 000	-541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-303 153	303 153	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						70 894
Vid årets slut	50 022 000	0	0	2 823 559	-3 996 920	70 894

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 759 072
Årets resultat	70 894
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 153
Summa	-3 926 026

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 926 026**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 808 336	2 808 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 439	67 213
Summa rörelseintäkter		2 871 775	2 875 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 335 297	-1 069 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 360	-319 479
Personalkostnader	Not 6	-77 932	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-661 594	-661 594
Summa rörelsekostnader		-2 376 184	-2 111 700
Rörelseresultat		495 592	763 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 790	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-426 488	-442 223
Summa finansiella poster		-424 698	-442 223
Resultat efter finansiella poster		70 894	321 626
Årets resultat		70 894	321 626



Balansräkning

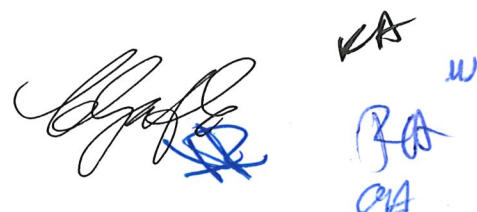
Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	78 680 242	79 341 836
Summa materiella anläggningstillgångar		78 680 242	79 341 836
Summa anläggningstillgångar		78 680 242	79 341 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	60	60
Övriga fordringar	Not 12	53 453	53 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 470	0
Summa kortfristiga fordringar		54 983	53 327
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 419 831	1 393 740
Summa kassa och bank		1 419 831	1 393 740
Summa omsättningstillgångar		1 474 814	1 447 067
Summa tillgångar		80 155 056	80 788 903



Handwritten signatures and initials: "Björk", "KA", "FA", "CH", and a blue ink mark.

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 022 000	50 022 000
Fond för yttre underhåll		2 823 559	2 585 712
Summa bundet eget kapital		52 845 559	52 607 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 996 919	-4 080 699
Årets resultat		70 894	321 626
Summa fritt eget kapital		-3 926 026	-3 759 072
Summa eget kapital		48 919 533	48 848 640
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 200 000	30 850 000
Summa långfristiga skulder		23 200 000	30 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 150 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 16	30 818	19 661
Skatteskulder	Not 17	112 240	108 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	742 464	562 043
Summa kortfristiga skulder		8 035 523	1 090 264
Summa eget kapital och skulder		80 155 056	80 788 903



Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'KA', 'WA', 'BA', and 'OA'.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	70 894	321 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	661 594	661 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	732 487	983 220
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 656	63 743
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	195 259	-65 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	926 090	981 341
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-900 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-900 000
Årets kassaflöde	26 090	81 341
Likvidamedel vid årets början	1 393 741	1 312 400
Likvidamedel vid årets slut	1 419 831	1 393 740



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	116
Uppskrivning byggnader	Linjär	116

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

[Handwritten signatures and initials]

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 669 136	2 669 136
Elavgifter	139 200	139 200
Summa nettoomsättning	2 808 336	2 808 336

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	55 200	55 200
Övriga ersättningar	7 759	11 553
Övriga rörelseintäkter	480	460
Summa övriga rörelseintäkter	63 439	67 213

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-303 153	0
Reparationer	-118 988	-96 088
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 160	-55 080
Samfällighetsavgifter	-28 584	-51 139
Försäkringspremier	-29 181	-25 486
Kabel- och digital-TV	-78 725	-79 581
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 776	-1 268
Serviceavtal	-4 924	-5 005
Obligatoriska besiktningar	-13 671	-94 012
Drift och förbrukning, övrigt	-8 000	-8 000
Förbrukningsinventarier	-142	-2 508
Vatten	-86 007	-55 696
Fastighetsel	-226 511	-218 872
Uppvärmning	-302 778	-326 794
Sophantering och återvinning	-50 694	-44 542
Fastighetsservice	-25 002	-5 447
Summa driftskostnader	-1 335 297	-1 069 518



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-261 255	-259 262
Lokalkostnader	0	-850
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-360	-8 125
Kreditupplysningar	0	-400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 450	-8 595
Representation	0	-409
Kontorsmateriel	-3 601	-3 425
Telefon och porto	-3 813	-4 936
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 500
Övriga externa kostnader	-5 606	-8 702
Summa övriga externa kostnader	-301 360	-319 479

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-59 300	-46 500
Sociala kostnader	-18 632	-14 610
Summa personalkostnader	-77 932	-61 110

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-661 594	-661 594
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-661 594	-661 594

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 790	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 790	0






Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-426 404	-442 141
Övriga räntekostnader	-84	-82
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-426 488	-442 223

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 764 463	45 764 463
Mark	9 200 000	9 200 000
	54 964 463	54 964 463
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 964 463	54 964 463

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 967 543	-3 573 305
	-3 967 543	-3 573 305

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-394 238	-394 238
	-394 238	-394 238

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	31 035 537	31 035 537
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-267 356	-267 404
	30 768 181	30 768 133

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	41 402 682	41 796 920
Mark	9 200 000	9 200 000
Uppskrivning	28 077 561	28 344 916

Totalt taxeringsvärde

	48 800 000	48 800 000
varav byggnader	35 000 000	35 000 000
varav mark	13 800 000	13 800 000



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	53 453	53 267
Summa övriga fordringar	53 453	53 267

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 470	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 470	0

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	801 790	0
Transaktionskonto	618 040	1 393 740
Summa kassa och bank	1 419 831	1 393 740

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	30 350 000	31 250 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 750 000	
Långfristig skuld vid årets slut	23 200 000	30 850 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,37%	2021-11-10	6 950 000,00	0,00	200 000,00	6 750 000,00
SBAB	1,71%	2022-09-16	7 775 000,00	0,00	100 000,00	7 675 000,00
SBAB	1,51%	2023-03-08	8 025 000,00	0,00	100 000,00	7 925 000,00
SBAB	0,97%	2025-11-14	8 500 000,00	0,00	500 000,00	8 000 000,00
Summa			31 250 000,00	0,00	900 000,00	30 350 000,00

*Senast kända räntesatser

Handwritten signatures and initials: *VP*, *PA*, *MA*, *W*

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 23 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	30 818	19 661
Summa leverantörsskulder	30 818	19 661

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	112 240	108 560
Summa skatteskulder	112 240	108 560

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	66 641	51 779
Upplupna räntekostnader	30 260	32 547
Upplupna elkostnader	18 673	0
Upplupna vattenavgifter	42 194	22 559
Upplupna värmekostnader	125 781	103 304
Upplupna kostnader för renhållning	3 809	0
Upplupna styrelsearvoden	212 097	164 797
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 703	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	230 307	187 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	742 464	562 043

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Lund 30 maj 2021
Ort och datum



Olof Holst
Ordförande



Christina Geijer af Ekström



Kristina Anderberg



Fredrik Andersson



Nina Reistad

Min revisionsberättelse har lämnats, 2021-06-08,



Martin Johnsson
Auktoriserad revisor
Moore Malmö AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Käranden 6369 i Lund
Org.nr. 769611-1983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Käranden 6369 i Lund för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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 6369 i Lund för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 8 juni 2021



Martin Johnsson

Auktoriserad revisor

