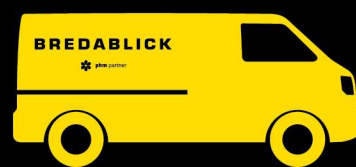


Bostadsrättsföreningen Kaninen 31

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Kaninen 31

Org.nr: 769624-4727

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaninen 31, 769624-4727, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-01 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningar Malmö Kaninen ga:3, Malmö Kaninen ga:4, Malmö Kaninen ga:5 och Malmö Kaninen ga:6.

Gemensamhetsanläggningen Malmö Kaninen ga:3, Malmö Kaninen ga:4, Malmö Kaninen ga:5 och Malmö Kaninen ga:6 ändamål är att:

ga:3 hanterar Entréer, gårdsutrymmen, trapphus, cykelparkering, utrymmen för fastighetsskötsel, miljörum i källare, miljörum för gårdsutrymme, väg för transport av sopor och utrymningsvägar.

ga:4 hanterar stomme, d.v.s pelare, väggar, balkar av betong, samt övriga delar som ingår i bärande konstruktion som t.ex krysstag och tvärstabiliserande balkar

ga:5 hanterar tätskiktssystem inklusive detaljer och anslutningar och avvattningsystem.

ga:6 hanterar tätskiktssystem inklusive detaljer och anslutningar och avvattningsystem.

Styrelse

Ordförande	Max Göransson	2026
Ledamot	Sebastian van Dijkman	2026
Ledamot	Magnus Gustafson	2026
Suppleant	Eva Johnsson	2026
Suppleant	Gittan Ekelund	2026
Suppleant	Tore Månsson	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor Hanna Linder
Baker Tilly MLT Kommanditbolag

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Peter Zapadlik och Britt Falkman Hagström.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Kaninen 31 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 97 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adress är Rådmansgatan 14.

Kaninen 31 med adress Rådmansgatan 14, är en tredimensionell fastighet som ligger ovanpå en galleria och ett garage i två plan (Kaninen 30) och kontor (Kaninen 32) och består av ett tolvvåningshöghus samt trevåningshus "Länken". Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. Höghusets båda hissar har anslutning till två garageplan (som inte ingår i föreningens verksamhet) under gallerian. Husen började byggas under 2012. Inflyttning av lägenheterna påbörjades under juni 2014.

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
35	12	50

Total bostadsarea:	6 236	kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 236	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-10-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Allente (Telia t.o.m 25-08-31)
Bredband	Bahnhof (Telia t.o.m 25-08-31)
Fjärrvärme	E.ON
Elhandel	Vattenfall
Jour	Örestads bevakning
Serviceavtal Växtgrupper	Ambius
Serviceavtal ventilation	Assemblin
Serviceavtal fjärrvärme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 642 954 kr (321 116 kr 2024) och planerat underhåll för 70 953 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-09-11 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 073 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 172 kr per kvm. I underhållsplanen ligger följande åtgärder under de kommande åren, besiktning taktsäkerhet, byte ventilationsdon & energideklaration, OVK samt målning, rening av ventilationskanaler och byte av porttelefoner.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-03. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året arbetat aktivt för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen och säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av bostadsrättsföreningen.

Under året har bland annat följande åtgärder genomförts:

Styrelsen har, efter godkännande på årsstämman, installerat individuell mätning och debitering av el (IMD-el). Vidare har ett elhandelsavtal tecknats med Vattenfall avseende leverans av fossilfri el. Åtgärderna bedöms leda till lägre totala elkostnader för medlemmarna.

Byte av TV- och bredbandsleverantör har genomförts från Telia till Bahnhof/Allente. De nya avtalen innebär lägre kostnader för medlemmarna samt ökad valfrihet avseende tjänsteutbud och ett bredband med väsentligt högre hastighet än tidigare.

Styrelsen har arbetat aktivt med föreningens ekonomi genom bland annat budgetarbete, beslut om räntebindning samt amortering av föreningens lån. Under året har extra amorteringar om 450 000 kronor genomförts.

I samråd med föreningens ekonomiska förvaltare har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 15 procent från och med första kvartalet 2026. Syftet med höjningen är att möjliggöra ett långsiktigt sparande inför kommande underhåll enligt underhållsplanen, både inom BRF Kaninen 31 och genom SFF Boendekaninen. Styrelsen har fortsatt driva tvisten gentemot NCC avseende problem med avlopp i vissa lägenheter. Vid årets slut inkom NCC med ett förslag till förlikning, vilket styrelsen vid årsskiftet ännu inte tagit ställning till.

Styrelsen har även arbetat löpande med drift och underhåll av fastigheten:

Hissarna har reparerats till följd av en olyckshändelse orsakad av Avloppsjouren i slutet av 2024. Kostnaderna har täckts av Avloppsjourens försäkringsbolag och skadorna är helt återställda.

Ett antal lägenheter har ombesiktigats för att erhålla godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Samtliga berörda åtgärder är nu genomförda och godkända. Ett femtontal felkopplade element i olika lägenheter har kopplats om för att säkerställa god värmekomfort.

En porttelefonmodul har bytts ut efter vandalisering.

Styrelsen har låtit genomföra åtgärder enligt föreningens underhållsplan. Under året har detta inneburit besiktning av taksäkerheten, varefter åtgärder har vidtagits. Styrelsen har fortsatt arbetet med frågor som rör gemensamma utrymmen och anläggningar genom samfällighetsföreningen Boendekaninen.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 9 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 7 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 133 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 131 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning (introducerades 2025-11-17).



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 756	4 546	3 902	3 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	-773	-2 045	-2 129	-1 608
Förändring av underhållsfond	1 002	1 052	188	188
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-150	-1 474	-694	-173
Sparande, kr/kvm	149	-68	-68	39
Soliditet, (%)	85	85	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	817	715	615	555
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	89	98	98	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	778	676	576	516
Driftkostnad, kr/kvm	402	375	400	344
Energikostnad, kr/kvm	140	131	115	107
Ränta, kr/kvm	185	238	199	95
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	172	169	30	30
Skuldsättning, kr/kvm	6 658	6 765	6 797	6 828
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 658	6 765	6 797	6 828
Räntekänslighet, (%)	8	9	11	12
Snittränta, (%)	2.77	3.52	2.93	1.38

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	263 065 000	2 744 000	- 11 271 332	- 2 045 030
Disposition enligt föreningsstämma			-2 045 030	2 045 030
Avsättning till underhållsfond		1 073 000	-1 073 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 953	70 953	
Årets resultat				- 773 102
Vid årets slut	263 065 000	3 746 047	- 14 318 409	- 773 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 316 363
Årets resultat före fondändring	- 773 102
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 073 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	70 953
Summa över/underskott	- 15 091 512

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 15 091 512
Totalt	- 15 091 512

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 849 476

4 217 136

Övriga rörelseintäkter

3

907 020

329 112

Summa rörelseintäkter

5 756 496

4 546 248

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 223 231

-2 660 034

Övriga kostnader

5

-316 240

-486 625

Personalkostnader

6

-231 291

-373 997

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 624 915

-1 623 000

Summa rörelsekostnader

-5 395 677

-5 143 656

RÖRELSERESULTAT

360 819

-597 408

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 638

37 962

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 151 559

-1 485 584

Summa finansiella poster

-1 133 921

-1 447 622

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-773 102

-2 045 030

RESULTAT FÖRE SKATT

-773 102

-2 045 030

ÅRETS RESULTAT

-773 102

-2 045 030



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	292 463 350	293 858 500
Summa materiella anläggningstillgångar		292 463 350	293 858 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		292 463 350	293 858 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 598	8 227
Övriga fordringar		71 460	1 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	515 856	471 820
Summa kortfristiga fordringar		590 914	481 292
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 359 333	1 513 786
Summa kassa och bank		1 359 333	1 513 786
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 950 247	1 995 078
SUMMA TILLGÅNGAR		294 413 597	295 853 578



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 065 000	263 065 000
Underhållsfond		3 746 047	2 744 000
Summa bundet eget kapital		266 811 047	265 809 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 318 410	-11 271 332
Årets resultat		-773 102	-2 045 030
Summa fritt eget kapital		-15 091 512	-13 316 362
SUMMA EGET KAPITAL		251 719 535	252 492 638
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	0	12 125 352
Summa långfristiga skulder		0	12 125 352
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	12 125 352
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	41 521 516	30 061 420
Leverantörsskulder		133 986	197 675
Övriga skulder		1 829	3 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 036 731	972 769
Summa kortfristiga skulder		42 694 062	31 235 588
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		42 694 062	31 235 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		294 413 597	295 853 578



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	360 819	-597 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Avskr	1 624 915	1 623 000
Summa	1 985 734	1 025 592
Erhållen ränta	17 638	37 961
Erlagd ränta	-1 059 367	-1 451 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	944 005	-387 569
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-109 622	-367 050
Förändring av rörelseskulder	-93 815	399 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	740 568	-355 496
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-229 765	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-229 765	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	29 992 668	42 186 772
Amortering av låneskulder	-30 657 924	-42 384 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-665 256	-197 318
Årets kassaflöde	-154 453	-552 814
Likvida medel vid årets början	1 513 787	2 066 600
Likvida medel vid årets slut	1 359 334	1 513 787



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 849 476	4 217 136
Totalt årsavgifter och hyror	4 849 476	4 217 136

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	55 176	33 810
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	52 750	36 700
El	55 945	0
Försäkringsersättningar	507 199	0
Överlåtelseavgifter	17 381	5 732
Övriga intäkter	25 350	10 758
Kommunikation	193 219	242 112
Totalt övriga rörelseintäkter	907 020	329 112



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	76 825	0
Uppvärmning	448 310	421 662
Vatten och avlopp	345 049	397 401
Teknisk förvaltning	622	3 445
Serviceavtal	40 399	16 973
Besiktningsskostnader	19 829	33 438
Systematiskt brandskyddsarbete	9 399	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 675	3 169
Bredband	128 833	177 884
Kabel-TV	65 149	90 633
Försäkringar	92 126	87 382
Samfälligheter	1 261 000	1 104 377
Förbrukningsmaterial	9 107	2 554
	2 509 323	2 338 918

Reparationer

Huskropp	48 500	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 403
Övriga installationer	0	5 708
Klottersanering	0	3 005
Vattenskador	513 747	1 125
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-756	11 511
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 507	0
VA & sanitet, installationer	31	119 349
Värme, installationer	32 466	80 172
Ventilation, installationer	16 994	88 231
El, installationer	2 453	4 852
Tele/TV/porttelefon, installationer	18 012	5 760
	642 954	321 116

Planerat underhåll

VA & sanitet, installationer	42 350	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	28 603	0
	70 953	0

Totalt fastighetskostnader

3 223 231	2 660 034
------------------	------------------

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 770	7 770
Förvaltningskostnader	131 104	149 899
Revision	36 838	48 025
Tele och post	10 538	-837
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	1
Jurist- och advokatkostnader	109 375	239 844
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 957	6 947
Bankkostnader	2 721	2 111
IT-tjänster	11 545	12 834
Övriga externa kostnader	3 392	20 031
Totalt övriga kostnader	316 240	486 625



Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2025

2024

178 650

290 100

52 641

83 897

231 291

373 997

Totalt personalkostnader

231 291

373 997

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2025

2024

Avskrivningar

Byggnader

1 624 915

1 623 000

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

1 624 915

1 623 000

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

47 835 000

47 835 000

Summa:

47 835 000

47 835 000

Not 9. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

162 300 000

162 300 000

Mark

148 600 000

148 600 000

Årets anskaffning byggnader

229 765

0

Utgående anskaffningsvärden

311 129 765

310 900 000

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 17 041 500

- 15 418 500

Årets avskrivning på byggnader

- 1 624 915

- 1 623 000

Utgående avskrivningar

-18 666 415

-17 041 500

Utgående redovisat värde

292 463 350

293 858 500

Varav

Byggnader

143 863 350

145 258 500

Mark

148 600 000

148 600 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

164 000 000

146 000 000

Taxeringsvärde mark

91 000 000

102 000 000

255 000 000

248 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

255 000 000

248 000 000

255 000 000

248 000 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

459 911

471 820

Upplupna intäkter

55 945

0

Summa

515 856

471 820



Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	616 726	484 004
Transaktionskonto Nordea	0	1 028
Placeringskonto Nordea	0	1 028 755
Placeringskonto SBAB	742 608	0
Summa	1 359 334	1 513 787

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	41 521 516	30 061 420
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	12 125 352
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	41 521 516	42 186 772

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	Löst	2,95 %	0	16 374 626
Nordea	Löst	3,25 %	0	13 615 042
Nordea	2026-12-16	2,93 %	12 125 352	12 197 104
Nordea	2026-07-28	2,36 %	13 093 290	0
Nordea	2026-08-28	2,30 %	16 302 874	0
Summa skulder till kreditinstitut			41 521 516	42 186 772
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 521 516	-30 061 420
			0	12 125 352

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdagen.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	231 825	225 911
Upplupna räntekostnader	92 192	125 484
Förutbetalda intäkter	480 356	447 429
Upplupna revisionsarvoden	31 875	37 400
Upplupna kostnader	200 483	136 545
Summa	1 036 731	972 769



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Max Göransson
Ordförande

Sebastian van Dijkman
Ledamot

Magnus Gustafson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baker Tilly MLT Kommanditbolag
Hanna Linder
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 14:20

SENT BY OWNER:

Måns Scott • 06.05.2026 10:07

DOCUMENT ID:

HJnR8udC-x

ENVELOPE ID:

HknRUO_A-l-HJnR8udC-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kaninen 3
1.pdf

17 pages

SHA-512:

6211f7c6be2c2aef2c5108b26660938c6ca4b7265d0cb5
fef6d65ab2c6c76aad809e09047312d476646f20fb69d94
64be3d024089ea6e384ccfb6f07a701e7d0

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sebastian Van Dijkman	 Signed	06.05.2026 10:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 10:09	Low	
ERLAND MAGNUS GUSTAF SON	 Signed	06.05.2026 10:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 10:14	Low	
MAX GÖRANSSON	 Signed	06.05.2026 10:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 10:48	Low	
HANNA CECILIA LINDER	 Signed	06.05.2026 14:20	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2026 13:43	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaninen 31
Org.nr. 769624-4727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaninen 31 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT Kommanditbolag

Hanna Linder

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HANNA LINDER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 3f279e4bd7082f[...]40593d51d0aaa

IP: 81.226.xxx.xxx

2026-05-06 12:21:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

