



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Kaninen i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kaninen i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2381 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Östra Bergsgatan 35-45. Marken innehas med äganderätt

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kaninen 1	1958-01-29	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 870
8	garageplatser	121
18	p-platser	0
Totalt 85 objekt		3 991

I några fall används två lägenheter som en bostad och antalet bostäder är därför 57.

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 16 st 2 rok, 19 st 3 rok, 4 st 4 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Lundqvist	Ordförande	2024-06-05	
Eva Lundqvist	Ledamot	2024-02-27	2024-06-05
Marcus Andersson	Ordförande	2024-02-27	2024-06-05
Linus Enoksson	Ordförande	2023-02-28	2024-02-27
Per-Erik Sahlén	Ledamot	2024-06-05	
Per-Erik Sahlén	Suppleant	2024-02-27	2024-06-05
Peter Björkhagen	Ledamot	2024-06-05	
Peter Björkhagen	Suppleant	2024-02-27	2024-06-05
Ulf Braun	Ledamot	2024-02-27	
Jon Leo Rikhardsson	HSB Ledamot	2024-02-27	
Linus Enoksson	Ledamot	2024-02-27	2024-06-05
Marcus Andersson	Ledamot	2023-02-28	2024-02-27

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Kenneth Löf med Ewa Fredriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Annika Johannesson (sammankallande), samt Malin Öhlén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämman hölls 2024-02-27. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades frågan om ny styrelse och beslut om investering i byte av fastighetens skalskydd.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +13,9% per 2024-10-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-08.

Under året har följande underhåll utförts:

- Föreningen har bytt leverantör av tv-och internet till Telenor den 1 september 2023.
- Godkänd statuskontroll av skyddsrummet blev klart den 25 juni 2024 och är inskickat till MSB.
- Föreningen har bytt leverantör av trädgårdsskötsel till Velobloom våren 2024.
- Installationen av gemensam el till medlemmarna blev klar och börjar gälla 2024-07-04.
- Nytt skalskydd beslutades på extra föreningsstämma 2024-06-05. Första steget, det yttre skalskyddet installerades 2024-07-17. Det andra steget, inre skalskydd kommer att vara klar i slutet på september 2024.
- Styrelsen har sagt upp avtalet med Anticimex avtalet gäller fram till 2025-06-20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004	Stambyte
2008	Fönsterbyte
2011	Takmålning
2014	Balkongrenovering, ny anslutningsledning tappvatten
2015	Energioptimering
2017	Nya armaturer i källare, installation motorvärmare
2018	Byte armaturer i trapphus, montering av dörrstängare
2020	Dränering med singelgrus intill norra husgaveln, nedre cykelkällare målning
2021	Fasadtvätt, spolning avloppssystem hela fastigheten
2022	Termostat och cirkulationspump är utbytt, målning och plåtreparationer tak
2023	Målning av sockel runt hela huset och lagning av stödmur, ny avfuktare
2024	Gemensam el, nytt skalskydd, byte armatur i tvättstugor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanlands län - Helkundsavtal
Vattenfall - Elavtal, el, nät och fjärrvärme
Jämtkraft - Elavtal, (HSB Solcellspark)
Nyköpings kommun - VA och sophantering
Telenor - Bredband 500/500, TV Bas och Telenor Stream
Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkring
Anticimex - Sanering måsbon på taken
Velobloom - Trädgårdsskötsel
Infometric - Mättjänst avtal gemensam el
Certego - Hostingavtal

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren: (antaganden gjorda 2024)

Årtal	Ändamål
2025	Balkongplatta
2026	Avloppsspolning, huvudledning
2027	Golv tvättstuga, maskiner
2028	Målning trapphus
2029	Asfalt, omläggning
2030	Avloppsspolning i lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	*2022/2023	*2021/2022	*2020/2021	*2019/2020
Sparande, kr/kvm	49	121	139	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 589	1 478	1 423	1 486	1 484
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 639	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	155	153	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	553	515	514	503	503
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	566	545	548	499	499
Nettoomsättning, tkr	2 252	2 099	2 109	1 933	1 933
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	17	249	-350	228
Soliditet, %	17	21	19	18	21

*För år 2019/2020 - 2022/2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter för varmgarage medräknas så fr o m 2023/2024 är de kvm medräknade. Nyckeltal för Skuldsättning bostadsrättsyta 2019/2020 - 2022/2023 samt Årsavgifter/totala intäkter, % var ej obligatoriskt i tidigare regelverk vilka därför har belopp 0, då de ej räknats fram.

Sedan ska alla nyckeltal finnas beräknade för 2023/2024 och då enligt hur de ska beräknas enligt BFNAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften).

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årets förlust:

Årets förlust beror till stor del på ökade driftskostnader och ökade räntekostnader samt avskrivning. För att finansiera föreningens framtida åtgärder har föreningens årsavgifter höjts med 13,9% från 2024-10-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	276 285	0	0	276 285
Underhållsfond, kr	519 453	0	87 750	607 203
S:a bundet eget kapital, kr	795 738	0	87 750	883 488
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	877 018	17 472	-87 750	806 740
Årets resultat, kr	17 472	-17 472	-186 238	-186 238
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	894 490	0	-273 988	620 502
S:a eget kapital, kr	1 690 228	0	-186 238	1 503 990

* Förändring av underhållsfond se resultatdisposition i nästa stycke.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	894 490
Årets resultat, kr	-186 238
Reservation till underhållsfond, kr	-199 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	620 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	620 502

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	2023-09-01 2024-08-31		2022-09-01 2023-08-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	2 252 176		2 099 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 641		11 647
Summa Rörelseintäkter		2 258 818		2 111 032
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 834 426		-1 596 598
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 820		-66 197
Personalkostnader	Not 6	-122 395		-78 189
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-271 847		-265 680
Summa Rörelsekostnader		-2 349 487		-2 006 664
Rörelseresultat		-90 670		104 368
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228		121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 796		-87 018
Summa Finansiella poster		-95 568		-86 897
Resultat efter finansiella poster		-186 238		17 472
Resultat före skatt		-186 238		17 472
Årets resultat		-186 238		17 472

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	7 120 382	7 207 228
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	392 175	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 512 556	7 207 228

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	45 230	45 230
Summa Finansiella anläggningstillgångar		45 230	45 230

Summa Anläggningstillgångar		7 557 786	7 252 458
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	988 068	841 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 694	74 428
Summa Kortfristiga fordringar		1 083 761	916 115

Summa Omsättningstillgångar		1 083 761	916 115
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa Tillgångar		8 641 548	8 168 573
------------------	--	-----------	-----------

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	276 285	276 285
Fond för yttre underhåll	607 203	519 453
Summa Bundet eget kapital	883 488	795 738

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	806 740	877 018
Årets resultat	-186 238	17 472
Summa Fritt eget kapital	620 502	894 490

Summa Eget kapital	1 503 990	1 690 228
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 580 354	5 001 686
Summa Långfristiga skulder		5 580 354	5 001 686

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	762 332	717 832
Leverantörsskulder		111 841	61 006
Skatteskulder		5 595	8 295
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	355 482	439 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	321 954	250 090
Summa Kortfristiga skulder		1 557 204	1 476 659

Summa Skulder		7 137 558	6 478 345
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		8 641 548	8 168 573
--------------------------------	--	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-90 670	104 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 847	265 680
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	271 847	265 680
Erhållen ränta	228	121
Erlagd ränta	-89 747	-82 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 657	287 692
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-71 213	-13 692
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 996	-886 875
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-41 217	-900 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 440	-612 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-577 175	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-577 175	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	623 168	210 168
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	623 168	210 168
Årets kassaflöde	96 433	-402 707
Likvida medel vid årets början	831 052	1 233 760
Likvida medel vid årets slut	927 486	831 052

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 141 157	1 994 868
	Hyror garage och parkeringsplatser	102 225	100 800
	Övriga primära intäkter	10 220	6 417
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 253 602	2 102 085
	Hysesbortfall	-1 425	-2 700
	<i>Summa</i>	-1 425	-2 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 252 176	2 099 385
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 641	11 647
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 641	11 647
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-249 591	-232 054
	Snö och halk-bekämpning	-100 877	-50 150
	Reparationer	-100 434	-80 953
	Planerat underhåll	-111 250	-185 416
	El	-58 562	-36 797
	Uppvärmning	-498 161	-431 431
	Vatten	-167 346	-130 852
	Sophämtning	-42 011	-45 172
	Fastighetsförsäkring	-52 450	-47 685
	Kabel-TV och bredband	-160 917	-72 542
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 420	-92 083
	Förvaltningsavtalskostnader	-198 407	-191 461
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 834 426	-1 596 598
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 366
	Administrationskostnader	-19 184	-19 700
	Extern revision	-13 175	-11 875
	Konsultkostnader	-58 845	-15 798
	Medlemsavgifter	-18 750	-16 253
	Föreningsverksamhet	-7 467	-405
	Övriga förvaltningskostnader	-3 400	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 820	-66 197

Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-98 152	-57 360
	Löner och övriga ersättningar	-222	0
	Sociala avgifter	-22 813	-17 709
	Övriga personalkostnader	-1 208	-3 120
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 395	-78 189
Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 702 584	12 702 584
	Ingående anskaffningsvärde mark	193 620	193 620
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	273 671	273 671
	Årets investeringar	185 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 354 875	13 169 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 962 647	-5 696 967
	Årets avskrivningar	-271 847	-265 680
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 234 494	-5 962 647
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 120 382	7 207 228
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	151 000	151 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	45 551 000	45 551 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 120 300	8 120 300
	Varav i eget förvar	0	0
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	392 175	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	392 175	0

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	44 730	44 730
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	45 230	45 230

Andel HSB: 500 kr, Andelar HSB solcellspark, 210 st: 44 730 kr

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	927 486	831 052
Övriga fordringar	60 582	10 634
Summa Övriga fordringar	988 068	841 686

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,08%	2025-12-30	1 681 056	106 332
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,03%	2026-09-01	880 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,5%	2026-12-30	2 440 630	107 500
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,19%	2024-09-03	416 000	48 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,75%	2027-06-30	925 000	92 500
			6 342 686	394 332

Långfristig del	5 580 354
Nästa års amortering av långfristig skuld	346 332
Lån som ska konverteras inom ett år	416 000
Kortfristig del	762 332
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	394 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 577 328
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,89%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,08%	2025-12-30	1 681 056	106 332
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,03%	2026-09-01	880 000	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,5%	2026-12-30	2 440 630	107 500
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,19%	2024-09-03	416 000	48 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,75%	2027-06-30	925 000	92 500
			6 342 686	394 332
Nästa års amortering av långfristig skuld			346 332	
Lån som ska konverteras inom ett år			416 000	
Kortfristig del			762 332	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Inre fond	350 970	436 229
Övriga kortfristiga skulder	4 512	3 207
<i>Summa Övriga skulder</i>	355 482	439 436

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-08-31****2023-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	180 993	155 526
Upplupna räntekostnader	20 637	14 588
Övriga upplupna kostnader	120 324	79 976
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	321 954	250 090

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaninen i Nyköping, org.nr. 719000-2381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaninen i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 Augusti 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaninen i Nyköping för



räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Löf
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Kaninen i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA LUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 12:53:35



JON LEO RIKHARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-11 kl. 08:12:47



PETER BJÖRKHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 13:12:59



ULF BRAUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 15:29:12



PER-ERIK SAHLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 13:17:05



KENNETH LÖF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 10:11:57



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 06:07:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Kaninen i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNETH LÖF

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 10:17:24



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 06:08:29



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.