

Bostadsrättsföreningen Kaninen 31

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Kaninen 31

Org.nr: 769624-4727

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaninen 31, 769624-4727, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2018-11-12 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 utrymmninsvägar.

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 tätskitssystem inklusive detaljer och anslutningar och avvattningsystem.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Max Göransson
Ledamot	John Cristiansson
Ledamot	Peter Zapadiik
Ledamot	Karl Hemström
Suppleant	Sebastian van Dijkman
Suppleant	Rickard Nilsson
Ledamot	Annika Reis

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025 (Utträde 2024-11-05)
2025 (Utträde 2024-09-02)

Revisor

Auktoriserad revisor	Peter Cederblad
	KPMG AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Carin Reijmer och Magnus Gustafson

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 tomtarea:	0	kvm
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 har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Serviceavtal Växtgrupper	Ambius
Serviceavtal ventilation	Assemblin

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 321 116 kr (92 806 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (81 276 kr 2023). 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 1 052 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 169 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 2024-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Tre styrelseledamöter (Peter Zapadlik, Max Göransson och John Cristiansson) har, tillsammans med tre ledamöter från BRF Kaninen 33, varit aktiva i styrelsen för Samfällighetsföreningen Boendekaninen som förvaltar GA:3.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året arbetat för att driva medlemmarnas frågor och intressen.

Följande har gjorts: Återupprättat fyndhörnan.

Vi har bytt och samlat våra lån hos en bank, Nordea. Vi har också placerat en del av vår förenings kassa på ett konto med en kort, fast ränta. Vi har även bundit ett av våra lån på två år, räntan fastställdes den 30 december 2024 till 2,93%.

Det har genomförts OVK-besiktning, ett fåtal mindre brister i några lägenheter åtgärdas och ombesiktning av dessa kommer att ske i början på år 2025.

Genomfört stamspolning med ett gott resultat av spolningen. Under spolningen inträffade dock en olycka vilket har resulterat i skador på hissarna. Kostnaderna för dessa reglerades under 2025 och täckes av avloppsjourens försäkringsbolag.

Kostnaderna för dessa kommer att under 2025 behandlas av försäkringsbolagen, där styrelsen menar att Avloppsjouren är ansvariga för alla kostnader.

Vidare har styrelsen tagit fram och godkänt offerter, samt gjort förberedelser för byte av bredband/TV-operatör.

Vi har påbörjat och genomfört handlingar relaterade till energieffektivisering och ett behagligare inomhusklimat. Ytterligare åtgärder kommer att genomföras, samt så arbetar vi med utvärderingar på utförda åtgärder.

Föreningen har drivit ett reklamationsärende gentemot NCC med hjälp av jurist där försäkringsbolaget kommer täcka merparten av kostnaden.

Genom samfällighetsföreningen har också flera ljuskällor bytts ut till LED-lampor, vilket i sin tur påverkar energieffektiviseringen i vår förening. Styrelsen har fortsatt goda kontakter med vår grannförening BRF Kaninen 33 och via samfällighetsföreningen har vårt samarbete stärkts ytterligare.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 7 (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 7).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 137 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 133 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 15 %.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 546	3 902	3 504	3 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 045	-2 129	-1 608	-1 215
Förändring av underhållsfond	1 052	188	188	188
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-1 474	-694	-173	220
Sparande, kr/kvm	-68	-68	39	76
Soliditet, (%)	85	86	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	715	615	555	555
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	98	99	93
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	676	576	516	516
Driftkostnad, kr/kvm	375	400	344	371
Energikostnad, kr/kvm	131	115	107	137
Ränta, kr/kvm	238	199	95	63
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	169	30	30	30
Skuldsättning, kr/kvm	6 765	6 797	6 828	6 863
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 765	6 797	6 828	6 863
Räntekänslighet, (%)	9	11	12	12
Snittränta, (%)	3.52	2.93	1.38	0.92

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 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	263 065 000	1 692 000	- 8 090 549	- 2 128 783
Disposition enligt föreningsstämma			-2 128 783	2 128 783
Avsättning till underhållsfond		1 052 000	-1 052 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 2 045 030
Vid årets slut	263 065 000	2 744 000	- 11 271 332	- 2 045 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 219 332
Årets resultat före fondändring	- 2 045 030
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 052 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 13 316 362

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 13 316 362
Totalt	- 13 316 362

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 217 136

3 592 477

Övriga rörelseintäkter

3

329 112

309 089

Summa rörelseintäkter

4 546 248

3 901 566

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 660 034

-2 665 671

Övriga kostnader

5

-486 624

-305 713

Personalkostnader

6

-373 997

-195 029

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 623 000

-1 623 000

Summa rörelsekostnader

-5 143 655

-4 789 413

RÖRELSERESULTAT

-597 407

-887 847

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

37 961

2 551

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 485 584

-1 243 487

Summa finansiella poster

-1 447 623

-1 240 936

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 045 030

-2 128 783

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 045 030

-2 128 783

ÅRETS RESULTAT

-2 045 030

-2 128 783

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	293 858 500	295 481 500
Summa materiella anläggningstillgångar		293 858 500	295 481 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		293 858 500	295 481 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 227	686
Övriga fordringar		1 245	2 067 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	471 820	112 349
Summa kortfristiga fordringar		481 292	2 180 842
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 513 786	0
Summa kassa och bank		1 513 786	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 995 078	2 180 842
SUMMA TILLGÅNGAR		295 853 578	297 662 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		263 065 000	263 065 000
Underhållsfond		2 744 000	1 692 000
Summa bundet eget kapital		265 809 000	264 757 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 271 332	-8 090 549
Årets resultat		-2 045 030	-2 128 783
Summa fritt eget kapital		-13 316 362	-10 219 332
SUMMA EGET KAPITAL		252 492 638	254 537 668
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	12 125 352	0
Summa långfristiga skulder		12 125 352	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 125 352	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	30 061 420	42 384 090
Leverantörsskulder		197 675	175 016
Övriga skulder		3 724	1 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	972 769	563 739
Summa kortfristiga skulder		31 235 588	43 124 674
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		31 235 588	43 124 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 853 578	297 662 342

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-597 408	-887 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Avskri		1 623 000	1 623 000
Summa		1 025 592	735 153
Erhållen ränta		37 961	2 551
Erlagd ränta		-1 451 122	1 243 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-387 569	1 981 191
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-367 050	398 681
Minskning av rörelseskulder		399 123	203 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-355 496	2 583 442
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		42 186 772	
Amortering av låneskulder		-42 384 090	-197 318
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-197 318	-197 318
Årets kassaflöde		-552 814	2 386 124
Likvida medel vid årets början		2 066 600	2 167 450
Likvida medel vid årets slut		1 513 787	2 066 600

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

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	4 217 136	3 592 477
Totalt årsavgifter och hyror	4 217 136	3 592 477

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	33 810	24 500
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	36 700	39 000
Överlåtelseavgifter	5 732	0
Övriga intäkter	10 758	3 093
Kommunikation	242 112	242 496
	329 112	309 089
Totalt övriga rörelseintäkter	329 112	309 089

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
Uppvärmning	421 662	420 786
Vatten och avlopp	397 401	298 065
Teknisk förvaltning	3 445	8 660
Serviceavtal	16 973	15 833
Besiktningsskostnader	33 438	1 119
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 169	0
Bredband	177 884	185 588
Kabel-TV	90 633	82 092
Försäkringar	87 382	70 399
Samfälligheter	1 104 377	1 406 252
Förbrukningsmaterial	2 554	2 795
	2 338 918	2 491 589
Reparationer		
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 403	0
Övriga installationer	5 708	0
Klottersanering	3 005	0
Vattenskador	1 125	0
Övrigt	0	51 589
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 511	8 105
VA & sanitet, installationer	119 349	0
Värme, installationer	80 172	12 045
Ventilation, installationer	88 231	21 067
El, installationer	4 852	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 760	0
	321 116	92 806
Planerat underhåll		
Övrigt	0	81 276
Totalt fastighetskostnader	2 660 034	2 665 671

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 770	0
Förvaltningskostnader	149 899	140 216
Revision	48 025	30 625
Tele och post	-837	4 548
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	0
Jurist- och advokatkostnader	239 844	44 089
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 947	0
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 389
Bankkostnader	2 111	50
IT-tjänster	12 834	12 348
Övriga externa tjänster	0	60 219
Övriga externa kostnader	20 031	12 228
Totalt övriga kostnader	486 625	305 712

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	290 100	151 199
Sociala kostnader	83 897	43 830
	373 997	195 029
Totalt personalkostnader	373 997	195 029

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	1 623 000	1 623 000
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 623 000	1 623 000

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	47 835 000	47 835 000
Summa:	47 835 000	47 835 000

Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			162 300 000	162 300 000
Mark			148 600 000	148 600 000
Utgående anskaffningsvärden			310 900 000	310 900 000
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 15 418 500	- 13 795 500
Årets avskrivning på byggnader			- 1 623 000	- 1 623 000
Utgående avskrivningar			-17 041 500	-15 418 500
Utgående redovisat värde			293 858 500	295 481 500
<i>Varav</i>				
Byggnader			145 258 500	146 881 500
Mark			148 600 000	148 600 000
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			146 000 000	146 000 000
Taxeringsvärde mark			102 000 000	102 000 000
			248 000 000	248 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			248 000 000	248 000 000
			248 000 000	248 000 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			471 820	112 349
Summa			471 820	112 349
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			484 004	251 652
Transaktionskonto Danskebank			0	1 814 948
Transaktionskonto Nordea			1 028	0
Placeringskonto Nordea			1 028 755	0
Summa			1 513 787	2 066 600
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			30 061 420	42 384 090
Förfaller 2-5 år från balansdagen			12 125 352	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			42 186 772	42 384 090
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	Löst	4,64 %	0	12 268 856
SEB	Löst	0,72 %	0	13 668 856
Nordea	Löst	4,55 %	0	16 446 378
Nordea	2025-07-25	3,25 %	13 615 042	0
Nordea	2026-12-16	2,93 %	12 197 104	0
Nordea	2025-08-28	2,95 %	16 374 626	0
Summa skulder till kreditinstitut			42 186 772	42 384 090

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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	225 911	61 110
Upplupna räntekostnader	125 484	91 022
Förutbetalda intäkter	447 429	251 637
Upplupna revisionsarvoden	37 400	25 000
Upplupna kostnader	136 546	134 970
Summa	972 770	563 739

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Max Göransson
Ordförande

John Cristiansson
Ledamot

Peter Zapadiik
Ledamot

Karl Hemström
Ledamot

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

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 12:24

SENT BY OWNER:
Måns Scott • 05.05.2025 15:48

DOCUMENT ID:
H1e29bB8xge

ENVELOPE ID:
S13qWr8exl-H1e29bB8xge

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kaninen 31.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Elof Hemström	Signed	05.05.2025 21:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/07/13)
	Authenticated	05.05.2025 21:47	Low	
JOHN CRISTIANSSON	Signed	06.05.2025 08:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/12/12)
	Authenticated	06.05.2025 08:05	Low	
MAX GÖRANSSON	Signed	07.05.2025 13:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/12/27)
	Authenticated	07.05.2025 13:00	Low	
PETER ZAPADLIK	Signed	08.05.2025 13:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/08/15)
	Authenticated	07.05.2025 17:20	Low	
PETER CEDFRBLAD	Signed	13.05.2025 12:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01)
	Authenticated	09.05.2025 12:13	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 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 International Standards 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.

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 uppger, 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.

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. 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, förfälskning, 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 2024 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 försumelse 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

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2025



Revisionsberättelse (2).pdf

(152576 byte)

SHA-512: 00ae7d39f04a475314d066d28fde4316e85ac
7293ba5c6caba52cd7039df00b3db58c0260c9837e2d4d
b630ba046dc24c75f21f3a4ff5013e11a134ef98e452e

Underskrifter

2025-05-13 12:49:46 (CET)



Peter Cederblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

23db3d4f4b78e6a970fd1929b476ca88c5dedf2566ff3b297cb1af737e39ebf31e08a6706124e52c1aaa77514e99c2bb06fc3a93f7a14d13855b8dbb6ee683d8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. 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 samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

