



# Årsredovisning

2020

*Styrelsen för BRF. Kaninen 31 (769624-4727), med säte i Malmö kommun, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2020.*

## BRF. Kaninen 31

Rådmansgatan 14  
211 46 MALMÖ

[www.kaninen31.se](http://www.kaninen31.se)  
[info@kaninen31.se](mailto:info@kaninen31.se)

12 05  
PZ Aeh

*"Ljuvlig,  
gemensam  
innergårdsoas  
plus takterrass  
därtill."*

## Verksamhet

### Allmänt

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2015. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-07.

### Föreningens fastighet

Kaninen 31 med adress Rådmansgatan 14, är en tredimensionell fastighet med total bostadsyta (BOA) på 6 236 m<sup>2</sup> som ligger ovanpå en galleria och ett garage i två plan (Kaninen 30) och kontor (Kaninen 32) och består av ett tolvvåningshögghus samt trevåningshus "Länken", totalt 97 lägenheter samt en gästlägenhet. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. Högghusets 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.

Garantitiden är fem år och började löpa från den 3 juni 2014, då slutmötet för sbesiktningen hölls. Garantibesiktning verkställdes inom 2 år från godkänd entreprenad.

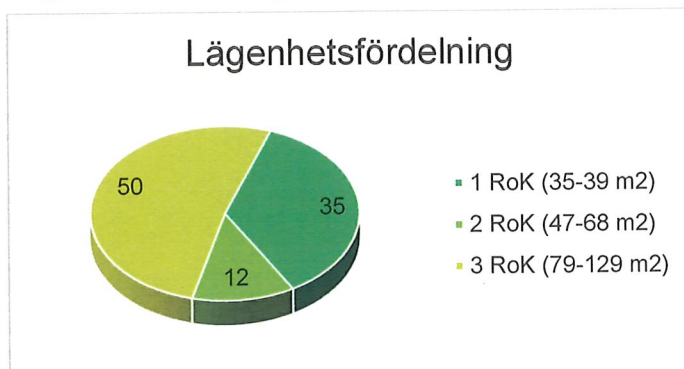
Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

- IP-Telefoni/TV: Föreningen har kabel-TV via Telia. Telias kanalpaket Lagom samt danska kanaler ingår i avgiften.
- Internet: Föreningen har bredband via Telia. Ingår i avgiften med en hastighet på 100 Mbit/s.

*Adh P2  
MCP*

*"Ett stenkast från Triangelns tågstation med möjlighet att nå Kastrup och resten av världen"*

### Lägenhetsfördelning



FIGUR 1 FÖRENINGENS LÄGENHETSFÖRDELNING

### Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2021.

Föreningen har tecknat avtal med Bredablick AB gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2022.

### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten äger andelar i gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:3 avseende entréer, gårdsutrymmen, trapphus, cykelparkering, utrymmen för fastighetsskötsel, miljörum, gemensamma terrasser, utrymningsvägar och vägar för transport av sopor. Föreningens andel av gemensamhetsanläggningen är 50 %, övriga 50 % innehas av grannföreningen Brf. Kaninen 33. Anläggningen förvaltas av Samfällighetsföreningen Boendekaninen med ledamöter från båda föreningarna.

Övriga gemensamhetsanläggningar och servitut som är till förmån för, eller belastar, fastigheten bedöms inte kräva någon förvaltning. Dess omfattning framgår av ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket den 6 maj 2013.

ME  
Aeh  
P2



Fastigheten Kaninen  
31 speglar sig i  
Scandics glasfasad.

## Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020 haft följande sammansättning:

<b>Christina Öinert</b>	<i>Ordförande</i>
<b>Anne Lill</b>	<i>Ledamot</i>
<b>Max Göransson</b>	<i>Ledamot</i>
<b>Peter Zapadlik</b>	<i>Ledamot</i>
<b>Nils-Thore Andersson</b>	<i>Ledamot (t o m 22 juli 2020)</i>
<b>Tobias Sköld</b>	<i>Suppleant 1</i>
<b>Thomas Ekelund</b>	<i>Suppleant 2</i>
<b>John Cristiansson</b>	<i>Suppleant 3</i>
<b>REVISOR</b>	
<b>KPMG AB med Peter Cederblad som huvudansvarig</b>	
<b>VALBEREDNING</b>	
<b>Carin Reijmer</b>	<i>Sammankallande</i>
<b>Magnus Gustafsson</b>	

TABELL 1 ÅKTUELL STYRELSE, REVISOR OCH VALBEREDNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

## Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara två prisbasbelopp (för 2020 innebär det 94 600 kr exkl. sociala avgifter), att fritt fördela styrelsen emellan. Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

M PZ  
Aeh

## Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 februari 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 7 februari 2014.

## Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

## Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA), vilket också gjorts i år.

## Fastighetsavgift

Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2014.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I februari lossnade en platta från höghusets högra sida, vilket nu är återställt. Styrelsen har under året tillsammans med NCC och Sweco arbetat med att utreda orsaken till händelsen och för att säkerställa att detta inte ska ske igen under tiden detta arbete genomfördes sattes ett säkerhetsnät upp. Detta kommer att tas ner i etapper under våren 2021 då arbete kommer att pågå att säkra upp samtliga fasadplattor.

Styrelsen har även fortsatt arbetat med NCC/Bonava för att säkerställa att alla eventuella utestående ärenden från 5-årsbesiktningen färdigställs.

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

KL Achug  
PZ

*"Malmös absolut  
bästa läge!"*

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 136 (132) medlemmar. Under året har 19 (8) medlemmar tillträtt samt 15 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 (10) överlåtelser. Sex medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

M  
PZ  
Aoh  
O

## Flerårsöversikt

### Nyckeltal

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 459	3 645	3 660	3 972
Årsavgift/m <sup>2</sup>	516	543	543	598
Soliditet (%)	86	86	86	85
Resultat exkl. avskrivningar (tkr)	489	918	786	1 276
Fastighetslån/m <sup>2</sup>	6 897	6 932	6 967	7 191
Räntekostnader (tkr)	461	478	454	434
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 134	-708	-873	-337

TABELL 2 FÖRENINGENS NYCKELTAL

## Periodiskt underhåll

Planerat periodiskt underhåll de kommande fem åren.

### BRF. Kaninen 31

Nästa år	Beskrivning	Kostnad
2021	OVK- besiktning, FT/FTX-system, lägenheter	54 716
2023	OVK- besiktning, FT/FTX-system, lägenheter	54 716
2023	Fläktaggregat, modell mindre, reovering, < 150 l/s	8 731
2023	Fläktaggregat, modell mindre, reovering, < 150 l/s	8 731

TABELL 3 BRF. KANINEN 31 PLANERAT UNDERHÅLL DE KOMMANDE 5 ÅREN

P2  
Aeh  
①

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	118 379 475	144 685 525	940 000	-2 672 747	-708 446	<b>260 623 807</b>
<b>Disposition av föregående års resultat:</b>			188 000	-896 446	708 446	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>					-1 134 130	<b>-1 134 130</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	118 379 475	144 685 525	1 128 000	-3 569 193	-1 134 130	<b>259 489 677</b>

TABELL 4 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

## Förslag till behandling av samlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

<b>Ansamlad förlust</b>	-3 569 193
<b>Årets förlust</b>	-1 134 130
	<b>-4 703 323</b>
<b>Behandlas så att</b>	
<b>Reservering fond för yttre underhåll</b>	188 000
<b>I ny räkning överförs</b>	-4 891 323
	<b>-4 703 323</b>

TABELL 5 FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV SAMLAD FÖRLUST

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

P2  
Aek



## Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 – 2020-12-31	2019-01-01 – 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 458 724	3 644 971
Övriga rörelseintäkter		48 659	59 288
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 507 383</b>	<b>3 704 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 215 464	-2 045 473
Övriga externa kostnader	4	-222 573	-148 338
Personalkostnader	5	-119 844	-116 930
Avskrivningar	6	-1 623 000	-1 623 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 180 881</b>	<b>-3 933 741</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-673 498</b>	<b>-229 482</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 632	-478 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-460 632</b>	<b>-478 964</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 134 130</b>	<b>-708 446</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 134 130</b>	<b>-708 446</b>

TABELL 6 RESULTATRÄKNING

P2-fel  
M  
②

## Balansräkning

### Tillgångar

	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
<b>Byggnader och mark</b>	6	300 350 500	301 973 500
Summa materiella anläggningstillgångar		<b>300 350 500</b>	<b>301 973 500</b>
Summa anläggningstillgångar		<b>300 350 500</b>	<b>301 973 500</b>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
<b>Kundfordringar</b>		0	2 190
<b>Övriga fordringar</b>	7	2 637 671	2 358 592
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	8	431 057	365 585
Summa kortfristiga fordringar		<b>3 068 728</b>	<b>2 726 367</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Kassa och bank</b>		0	5 284
Summa kassa och bank		<b>0</b>	<b>5 284</b>
Summa omsättningstillgångar		<b>3 068 728</b>	<b>2 731 651</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>303 419 228</b>	<b>304 705 151</b>

TABELL 7 BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR

P2 Ad  
 Me  
 @

## Eget kapital och skulder

	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
<b>Medlemsinsatser</b>		263 065 000	263 065 000
<b>Fond för yttre underhåll</b>		1 128 000	940 000
Summa bundet eget kapital		<b>264 193 000</b>	<b>264 005 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
<b>Balanserat resultat</b>		-3 569 193	-2 672 747
<b>Årets resultat</b>		-1 134 130	-708 446
Summa fritt eget kapital		<b>-4 703 323</b>	<b>-3 381 193</b>
Summa eget kapital		<b>259 489 677</b>	<b>260 623 807</b>
Långfristiga skulder			
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	9	30 384 304	43 011 920
Summa långfristiga skulder		<b>30 384 304</b>	<b>43 011 920</b>
Kortfristiga skulder			
<b>Skulder till kreditinstitut</b>	9	12 627 616	215 256
<b>Leverantörsskulder</b>		388 084	344 690
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	10	529 547	509 478
Summa kortfristiga skulder		<b>13 545 247</b>	<b>1 069 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>303 419 228</b>	<b>304 705 151</b>

TABELL 8 BALANSRÄKNING EGET KAPITAL OCH SKULDER

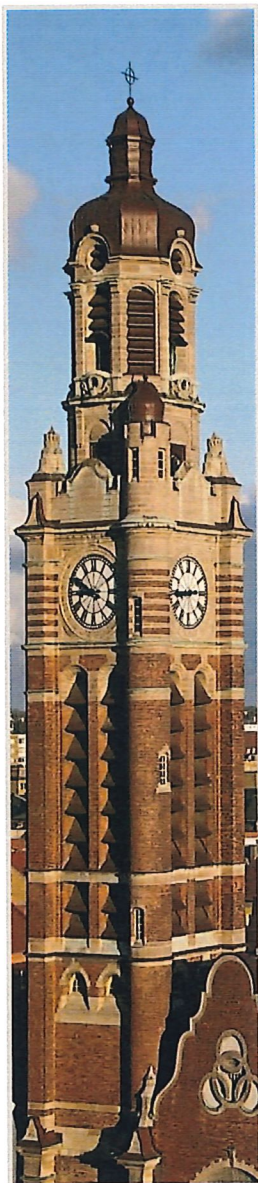
P2 Kelt  
M  
C

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 134 130	-708 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 623 000	1 623 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>488 870</b>	<b>914 554</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
<b>Förändring av kundfordringar</b>		2 190	15 229
Förändring av kortfristiga fordringar		-65 472	112 253
<b>Förändring av leverantörsskulder</b>		43 394	-117 585
<b>Förändring av kortfristiga skulder</b>		20 070	-5 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>489 052</b>	<b>918 738</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-215 256	-215 256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-215 256</b>	<b>-215 256</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>273 796</b>	<b>703 482</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
<b>Likvida medel vid årets början</b>		2 362 696	1 659 214
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 636 492</b>	<b>2 362 696</b>

Tabell 9 Kassaflödesanalys

P2  
M  
A



S:t Johanneskyrkan  
sedd från  
fastigheten Kaninen  
31 riktning söderut.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 216 612	3 385 812
Digital-TV, telefoni och bredband	242 112	242 112
Övriga intäkter	0	17 047
	<b>3 458 724</b>	<b>3 644 971</b>

TABELL 10 NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2018
Fastighetsskötsel	26 428	20 643
Trädgårdsskötsel	0	1 376
Trivselåtgärder	1 530	0
Städkostnader	775	0
Serviceavtal	76 555	74 957
Bevakningskostnader	15 228	31 152
OVK-besiktning	1 619	0
Gemensamhetsanläggning	1 000 000	881 250
Reparationer	43 066	0
Fastighetsel	144 335	171 291
Uppvärmning	355 941	356 529
Vatten och avlopp	227 095	230 787

Hele  
P2  
Ced

	2020	2018
Försäkringskostnader	45 578	44 446
Kabel-TV	15 447	209 055
Bredband	252 251	0
Förbrukningsinventarier	8 559	21 547
Förbrukningsmaterial	1 057	2 440
	<b>2 215 464</b>	<b>2 045 473</b>

TABELL 11 NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hemsida	4 436	4 496
Porto	7 174	6 733
Föreningsgemensamma kostnader	2 235	22 466
Revisionsarvode	25 063	23 938
Ekonomisk förvaltning	87 738	82 920
Bankkostnader	0	200
Juridisk konsultation	75 969	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 430	7 290
Övriga poster	12 528	294
	<b>222 573</b>	<b>148 337</b>

TABELL 12 NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	93 800	91 000
Sociala avgifter	26 044	25 930
	<b>119 844</b>	<b>116 930</b>

TABELL 13 NOT 5 PERSONALKOSTNADER

PR Hek

## Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	310 900 000	310 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>310 900 000</b>	<b>310 900 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	-8 926 500	-7 303 500
<b>Årets avskrivningar</b>	-1 623 000	-1 623 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 549 500</b>	<b>-8 926 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 350 500</b>	<b>301 973 500</b>
<b>Taxeringsvärden byggnader</b>	121 000 000	121 000 000
<b>Taxeringsvärden mark</b>	98 000 000	98 000 000
	<b>219 000 000</b>	<b>219 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	151 750 500	153 373 500
<b>Bokfört värde mark</b>	148 600 000	148 600 000
	<b>300 350 500</b>	<b>301 973 500</b>

TABELL 14 NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

## Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Skattekonto</b>	1 179	1 179
<b>Avräkningskonto förvaltare</b>	2 636 492	2 357 413
	<b>2 637 671</b>	<b>2 358 592</b>

TABELL 15 NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

P2  


**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	15 077	15 424
Hemsideskostnader	3 413	3 413
Servicekostnader	64 400	63 675
Bevakningskostnader	0	2 752
Förvaltningskostnader	23 631	22 891
Samfällighetsavgifter	250 000	250 000
TV, bredband och telefoni	66 956	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 580	7 430
	<b>431 057</b>	<b>365 585</b>

TABELL 16 NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,50	2021-06-28	12 484 112	12 555 864
SEB	1,44	2022-07-28	16 643 696	16 715 448
SEB	0,72	2024-07-28	13 884 112	13 955 864
Avgår kortfristig del			-12 627 616	-215 256
			<b>30 384 304</b>	<b>43 011 920</b>

TABELL 17 NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

- Kortfristig del av långfristig skuld: 12 627 616 kr
- Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 143 504 kr
- Lån som förfaller inom ett år: 12 484 112 kr



**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	13 151	15 488
Styrelsearvoden	46 500	46 500
Sociala avgifter	14 610	14 610
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	13 306	13 926
Fjärrvärme	52 805	51 467
Fastighetsskötsel	10 170	0
Förutbetalda avgifter och hyror	354 005	342 487
	<b>529 547</b>	<b>509 478</b>

TABELL 18 NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 835 000	47 835 000
	<b>47 835 000</b>	<b>47 835 000</b>

TABELL 19 NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER


**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Avtal avseende åtgärd av fasad har slutits och åtgärder har påbörjats (april 2021).

Hel  
P2

## Underskrifter

Malmö den 4 maj 2021



Christina Öinert

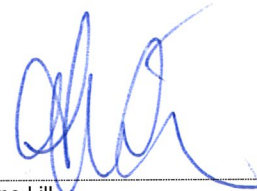
Ordförande



Max Göransson



Peter Zapadlik



Anne Lill

VÅR REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

DATUM: 2021-05-11



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



## Ordlista

### **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

### **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på

kort sikt.

### **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond.

Fonden innehåller dock inga pengar.

### **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

**Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ

# 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 2020.

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 2020 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 upp-lyser, 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 iverkliga 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. 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 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förtlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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 11/5-21

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor