

Årsredovisning

för

BRF Kaninkullen

769610-7650

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Noter | 10 |

Styrelsen för BRF Kaninkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-21 hos Bolagsverket. Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Vattenborgen 8 | 2004 | Stockholm |

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av flerbostadshus om sex våningar med fem lägenheter på varje våning, tre enrumss- och två tvårumslägenheter, utom på nedre botten där det är enbart enrummare.

Föreningen består av 30 lägenheter med en total bostadsyta på 957 kvm. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 957 kvadratmeter.

Fördelningen ser ut på följande sätt.

6 st lägenheter om 1 rum och kokvrå, ca 141 kvm
14 st lägenheter om 1 rum och kök, ca 436 kvm
10 st lägenheter om 2 rum och kök ca 380kvm

Till Huset hör tomtyta, främst på baksidan. Tomtarealen är 526 kvm.
Fastighetens taxeringsvärde är 33 600 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnaden värms via fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter endast bostadsrätter. Inga hyresrätter eller kommersiella lokaler finns i fastigheten.

I fastigheten finns en tvättstuga med två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. I källaren finns två utrymmen för förvaring av cyklar, ett grovsoprum samt källarförråd till respektive lägenhet.

M

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets utgång. Av föreningens medlemslägenheter har 3st. överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång/besiktning görs löpande för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Botema Fastighetsförvaltning AB
- Teknisk förvaltning har skötts av Paveco AB

Övriga avtal

- Lokalvård Eva Maries Ståd AB
- Hissar S:t Eriks hiss AB

Föreningen har TV och bredbandsuppkoppling via ComHem och fiber via IP-only.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser, och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 30 st. Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 och 42 vid dess slut.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------------|---------|------------|
| Fredrik Ekströmer | Ledamot | Ordförande |
| Ingela Ankre | Ledamot | Trädgård |
| Pia Richardsson | Ledamot | Övrigt |
| Klara Köllerström | Ledamot | Övrigt |
| Masoud Owji | Ledamot | |
| Josefine Sjöberg | Ledamot | |

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har betalats ut till enskilda styrelseledamöter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige.

Styrelsen kan, utöver personlig kontakt, även kontaktas genom föreningens brevlåda i entrén eller via e-post på kaninkullen@gmail.com.

Revisor

My Bolin

Valberedning

Mia Carlsson Barsk och Klara Köllerström

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2020.

Utförda investeringar och underhållsarbeten

| <i>Genomförd åtgärd</i> | <i>År</i> |
|-------------------------------------|-----------|
| Huset totalrenoverades | 1996 |
| Rörstambyte | 1996 |
| Nya elstigar | 1996 |
| Tvättstuga, renoverad | 1996 |
| Energi- och ljudisolerade fönster | 2006-2007 |
| Ny tvättmaskin inköpt | 2009 |
| Fasad, baksidan renoverad | 2010 |
| Källare, ommålning | 2011 |
| Stamspolning | 2011 |
| Renovering av hiss | 2011 |
| Renovering av hiss | 2013 |
| Fönstermålning utsida (vån 5 och 6) | 2013 |
| Renovering/byte av hiss | 2014 |
| OVK | 2014 |
| Fönsterrenovering, samtliga fönster | 2015 |
| Renovering av tvättstuga | 2017 |
| Byte av fjärrvärmecentral | 2017 |
| Målning trapphus | 2018 |
| Byte av rör i källaren | 2020 |

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Kostnadseffektiva helhetslösningar skapas vid behov av vår tekniske förvaltare, Paveco AB, som ansvarar för teknik- och fastighetservice, yttre underhåll, port och hiss.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett litet underskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna. En starkt bidragande faktor är också större renoveringar/åtgärder. Några sådana är inte planerade. En stor kostnad i ett flerbostadshus är värmekostnaden. En lång och sträng vinter påverkar därför också resultatet i negativ riktning.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2010-06-01 - 2020-12-31.

Lån

Föreningen har fem lån hos Stadshypotek om sammanlagt 8 714 821 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Under året har lånen amorterats med 15 000 kronor. Föreningens kortfristiga placeringar har minskat i motsvarande grad.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 866 | 866 | 866 | 866 | 866 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -4 | 49 | -87 | -455 | -544 |
| Årsavgifter per kvm | 905 | 905 | 905 | 905 | 905 |
| Lån per kvm bostadsyta (tkr) | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| Soliditet (%) | 69,0 | 69,0 | 69,0 | 69,0 | 69,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre UH | Ansamlad förlust | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 19 969 999 | 2 972 342 | 1 001 420 | -4 122 377 | 48 878 | 19 870 262 |
| Disp av föreg års resultat | | | | 48 878 | -48 878 | 0 |
| Förändring under året | | | 100 800 | -100 800 | -4 241 | -4 241 |
| Belopp vid årets utgång | 19 969 999 | 2 972 342 | 1 102 220 | -4 174 299 | -4 241 | 19 866 021 |

M

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 174 298 |
| årets förlust | -4 241 |
| | -4 178 539 |
| | |
| behandlas så att | |
| avsättning till yttre fond enligt stadgarna | -100 800 |
| i ny räkning överföres | -4 077 739 |
| | -4 178 539 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 865 675 | 865 675 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 67 547 | 2 978 |
| Summa rörelseintäkter | | 933 222 | 868 653 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -373 775 | -321 593 |
| Driftskostnader | 4 | -166 403 | -133 072 |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader | 5 | -89 657 | -83 479 |
| Personalkostnader | 6 | 0 | 0 |
| Avskrivningar | 7 | -189 442 | -189 442 |
| Summa rörelsekostnader | | -819 277 | -727 586 |
| Rörelseresultat | | 113 946 | 141 067 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -118 187 | -92 189 |
| Summa finansiella poster | | -118 187 | -92 189 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 241 | 48 878 |
| Årets resultat | | -4 241 | 48 878 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 26 751 301 | 26 940 743 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 26 751 301 | 26 940 743 |
| Summa anläggningstillgångar | | 26 751 301 | 26 940 743 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 237 | 237 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 30 027 | 35 762 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 30 264 | 35 999 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 017 204 | 1 835 351 |
| Summa kassa och bank | | 2 017 204 | 1 835 351 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 047 468 | 1 871 350 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 28 798 769 | 28 812 093 |

M

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 19 969 999 | 19 969 999 |
| Upplåtelseavgift | | 2 972 342 | 2 972 342 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 102 220 | 1 001 420 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 044 561 | 23 943 761 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -4 174 299 | -4 122 377 |
| Årets resultat | | -4 241 | 48 878 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 178 540 | -4 073 499 |
| Summa eget kapital | | 19 866 022 | 19 870 263 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 8 714 821 | 8 729 821 |
| Leverantörsskulder | | 73 825 | 65 476 |
| Skatteskulder | | 1 587 | 27 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 142 515 | 146 507 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 932 748 | 8 941 831 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 28 798 769 | 28 812 093 |

M

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalvis för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-----------|---|
| Byggnader | 1 |
|-----------|---|

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|-------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 865 675 | 865 675 |
| | 865 675 | 865 675 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg | 3 976 | 2 978 |
| Övriga ersättningar | 28 200 | 0 |
| Ersättning andrahandsuthyrning | 35 371 | 0 |
| | 67 547 | 2 978 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga reparationer | -104 365 | -36 525 |
| Mark och trädgård | 0 | -422 |
| El | -30 887 | -36 097 |
| Värme | -165 399 | -170 549 |
| Vatten och avlopp | -40 786 | -45 115 |
| Sophämtning/renhållning | -32 338 | -32 885 |
| | -373 775 | -321 593 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Städning | -17 000 | -12 000 |
| Besiktning hiss | -1 890 | -4 149 |
| Entrémattor | -3 790 | -3 712 |
| Övriga fastighetskostnader | -13 361 | -15 231 |
| Fastighetsförsäkring | -17 523 | -13 048 |
| Kabel-tv | -8 312 | -8 180 |
| Hisservice | -40 069 | -12 162 |
| F-skötsel | -21 588 | -23 280 |
| Fastighetsskatt | -42 870 | -41 310 |
| | -166 403 | -133 072 |

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Bankkostnader | -3 823 | -3 849 |
| Revisionsarvoden | -25 500 | -23 250 |
| Fastighetsförvaltning | -48 600 | -46 088 |
| Möteskostnad | -6 550 | -5 150 |
| Föreningsavgift | -5 184 | -5 142 |
| | -89 657 | -83 479 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|------|------|
| Personalkostnader | 0 | 0 |

M

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 0 | 0 |
| Not 7 Avskrivningar | | |
| | 2020 | 2019 |
| Byggnad | -189 442 | -189 442 |
| | -189 442 | -189 442 |
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark | | |
| Vid årets början | 28 929 875 | 28 929 875 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 28 929 875 | 28 929 875 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -1 989 132 | -1 799 690 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -189 442 | -189 442 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -2 178 574 | -1 989 132 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 26 751 301 | 26 940 743 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 14 600 000 | 14 600 000 |
| Mark | 19 000 000 | 19 000 000 |
| | 33 600 000 | 33 600 000 |
| Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| Bostäder | 33 600 000 | 33 600 000 |
| | 33 600 000 | 33 600 000 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad | | |
| Vid årets början | 753 000 | 753 000 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 753 000 | 753 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -753 000 | -753 000 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -753 000 | -753 000 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark | | |
| Byggnader och mark | 26 751 301 | 26 940 743 |
| Ombyggnad | 0 | 0 |
| | 26 751 301 | 26 940 743 |

M

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek | 1,20 | 2021-02-08 | 1 376 250 | 1 391 250 |
| Stadshypotek | 1,00 | 2021-10-30 | 470 000 | 470 000 |
| Stadshypotek | 1,00 | 2021-10-30 | 940 000 | 940 000 |
| Stadshypotek | 1,00 | 2021-10-30 | 1 396 648 | 1 396 648 |
| Stadshypotek | 1,20 | 2021-12-30 | 4 531 923 | 4 531 923 |
| | | | 8 714 821 | 8 729 821 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 15 000 | 26 250 |

Not 10 Ställda säkerheter

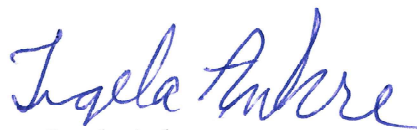
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 12 955 800 | 12 955 800 |
| | 12 955 800 | 12 955 800 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

M

Stockholm 2021-05-20



Fredrik Ekströmer

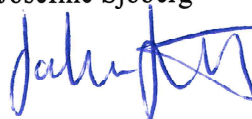


Ingela Ankre



Klara Köllerström

Josefine Sjöberg

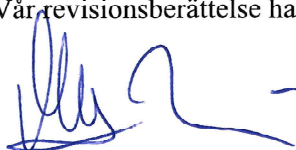


Pia Richardsson

Masoud Owji

Vår revisionsberättelse har lämnats

24/5-2021



My Bolin

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kaninkullen
Org.nr. 769610-7650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaninkullen för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kaninkullen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

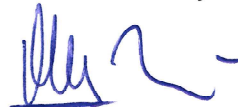
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 maj 2021



My Bolin

Auktoriserad revisor