



# Årsredovisning

## 2019

Styrelsen för BRF. Kaninen 31 (769624-4727), med säte i Malmö kommun, får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2019.

### BRF. Kaninen 31

Rådmansgatan 14  
211 46 MALMÖ

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

Åh  
P2  
N.T.  
MG  
all

*"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 tolvvåningshöghus samt trevåningshus "Länken", totalt 97 lägenheter samt en gästlägenhet. 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.

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.

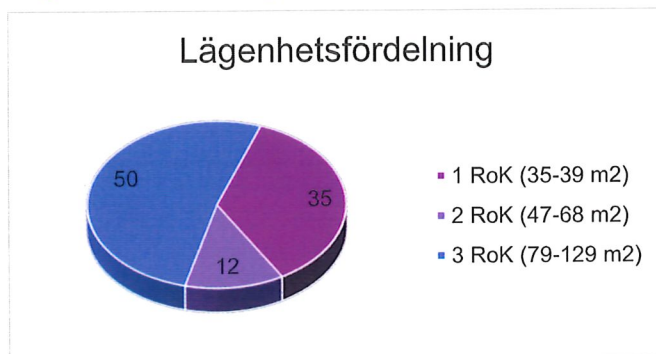
Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

- 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.

Ach  
MLP  
N.1.0

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

### 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 2020.

Föreningen har tecknat avtal med Bredablick AB gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2021.

### 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.

MG  
PZ  
N.S. Ach





Fastigheten Kaninen  
31 speglar sig i  
Scandics glasfasad.

## Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019 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>Nils-Thore Andersson</b>                          | <i>Ledamot</i>         |
| <b>Peter Zapadlik</b>                                | <i>Ledamot</i>         |
| <b>Thomas Rosdahl</b>                                | <i>Suppleant 1</i>     |
| <b>Tobias Sköld</b>                                  | <i>Suppleant 2</i>     |
| <b>Christian Mattsson</b>                            | <i>Suppleant 3</i>     |
|                                                      |                        |
| <b>REVISOR</b>                                       |                        |
| <b>KPMG AB med Peter Cederblad som huvudansvarig</b> |                        |
|                                                      |                        |
| <b>VALBEREDNING</b>                                  |                        |
| <b>Sture Rosén</b>                                   | <i>Sammanställande</i> |
| <b>Max Hammarfjord</b>                               |                        |
|                                                      |                        |

TABELL 1 AKTUELL 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 arvudet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara två prisbasbelopp (för 2019 innebär det 93 000 kr exkl. sociala avgifter), att fritt fördela styrelsen emellan. Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Handwritten signatures and initials in blue ink: "Akh", "MG", "PZ", "N.F.", and a signature.



### **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**

Till följd av fortsatt god ekonomi i föreningen har styrelsen under året sänkt avgifterna med 5% samt amorterat utöver plan.

Styrelsen har under året tillsammans med Bonava/NCC genomfört 5-årsbesiktning samt löpande under året arbetat med att säkerställa att alla utestående ärenden 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.

Alh ME  
N.G. PZ  
CO

"Malmö's absolut  
bästa läge!"

### Förändringar av likvida medel

|                                                                   | 2019       | 2018       |
|-------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Årsavgifter                                                       | 3 385 812  | 3 385 812  |
| Hyrer och övriga intäkter                                         | 318 447    | 341 318    |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar                              | -2 789 705 | -2 940 905 |
| Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten         | 914 554    | 786 225    |
|                                                                   |            |            |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl. amorteringar | 4 185      | 231 258    |
| Årets amorteringar                                                | -215 256   | -1 615 256 |
|                                                                   |            |            |
| Förändring likvida medel                                          | 706 977    | -597 773   |
|                                                                   |            |            |
| Likvida medel vid årets början                                    | 1 659 214  | 2 256 987  |
| Likvida medel vid årets slut                                      | 2 362 697  | 1 659 214  |

TABELL 2 FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 132 (136) medlemmar. Under året har 8 (15) medlemmar tillträtt samt 12 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (9) överlåtelse. Sju medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

keh MG  
JZ

②

**Flerårsöversikt**

## Nyckeltal

| Flerårsöversikt                    | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)              | 3 645 | 3 660 | 3 972 | 4 071 |
| Årsavgift/m <sup>2</sup>           | 543   | 543   | 598   | 617   |
| Soliditet (%)                      | 86    | 86    | 85    | 85    |
| Resultat exkl. avskrivningar (tkr) | 918   | 786   | 1 276 | 1 656 |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup>       | 6 932 | 6 967 | 7 191 | 7 546 |
| Räntekostnader (tkr)               | 478   | 454   | 434   | 465   |

TABELL 3 FÖRENINGENS NYCKELTAL

**Periodiskt underhåll**

Planerat periodiskt underhåll de kommande fem åren.

## BRF. Kaninen 31

| Nästa år | Beskrivning                                         | Kostnad |
|----------|-----------------------------------------------------|---------|
| 2020     | OVK- besiktning, FT/FTX-system, lägenheter          | 54 716  |
| 2023     | OVK- besiktning, FT/FTX-system, lägenheter          | 54 716  |
| 2023     | Fläktaggregat, modell mindre, renovering, < 150 l/s | 8 731   |
| 2023     | Fläktaggregat, modell mindre, renovering, < 150 l/s | 8 731   |

TABELL 4 BRF. KANINEN 31 PLANERAT UNDERHÅLL DE KOMMANDE 5 ÅREN

Alu  
ME  
Nii  
PZ  
O



## Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt      |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                    | 118 379 475          | 144 685 525           | 752 000                        | -1 647 972             | -836 775          | 261 332 253 |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       |                                | -836 775               | 836 775           | 0           |
| Avsättning till<br>yttre fond                 |                      |                       | 188 000                        | -188 000               |                   | 0           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | -708 446          | -708 446    |
| Belopp vid<br>årets utgång                    | 118 379 475          | 144 685 525           | 940 000                        | -2 672 747             | -708 446          | 260 623 807 |

TABELL 5 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

## Förslag till behandling av samlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Ansamlad förlust                     | -2 672 747        |
| Årets förlust                        | -708 446          |
|                                      | <b>-3 381 193</b> |
| Behandlas så att                     |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll | 188 000           |
| I ny räkning överförs                | -3 569 193        |
|                                      | <b>-3 381 193</b> |

TABELL 6 FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV SAMLAD FÖRLUST

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

Ach  
JZ  
N.1  
Me  
ad

## Resultaträkning

|                                            | Not 1 | 2019-01-01 –<br>2019-12-31 | 2018-01-01 –<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|-------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |       |                            |                            |
| Nettoomsättning                            | 2     | 3 644 971                  | 3 660 451                  |
| Övriga rörelseintäkter                     |       | 59 288                     | 66 679                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |       | <b>3 704 259</b>           | <b>3 727 130</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |       |                            |                            |
| Driftskostnader                            | 3     | -2 045 473                 | -2 244 868                 |
| Övriga externa kostnader                   | 4     | -148 338                   | -146 109                   |
| Personalkostnader                          | 5     | -116 930                   | -96 024                    |
| Avskrivningar                              | 6     | -1 623 000                 | -1 623 000                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |       | <b>-3 933 741</b>          | <b>-4 110 001</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |       | <b>-229 482</b>            | <b>-382 871</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                  |       |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |       | -478 964                   | -453 904                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |       | <b>-478 964</b>            | <b>-453 904</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |       | <b>-708 446</b>            | <b>-836 775</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                      |       | <b>-708 446</b>            | <b>-836 775</b>            |

TABELL 7 RESULTATRÄKNING

Ach  
 ME  
 N.T.  
 PZ  
 @

## Balansräkning

### Tillgångar

|                                              | Not 1 | 2019-12-31  | 2018-12-31  |
|----------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| Anläggningstillgångar                        |       |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |       |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6     | 301 973 500 | 303 596 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 301 973 500 | 303 596 500 |
| Summa anläggningstillgångar                  |       | 301 973 500 | 303 596 500 |
| Omsättningstillgångar                        |       |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |             |             |
| Kundfordringar                               |       | 2 190       | -311 360    |
| Övriga fordringar                            | 7     | 2 358 592   | 1 653 265   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8     | 365 585     | 477 838     |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 2 726 367   | 1 819 743   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |       |             |             |
| Kassa och bank                               |       | 5 284       | 7 128       |
| Summa kassa och bank                         |       | 5 284       | 7 128       |
| Summa omsättningstillgångar                  |       | 2 731 651   | 1 826 871   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |       | 304 705 151 | 305 423 371 |

TABELL 8 BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR

Ach  
 N-1  
 82  
 CO

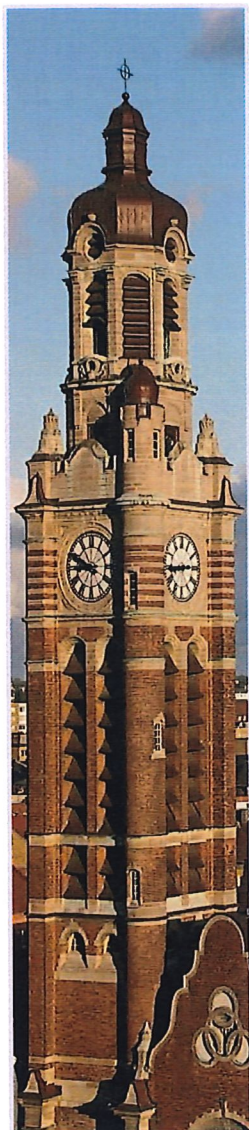


## Eget kapital och skulder

|                                              | Not 1 | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital                                 |       |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |       | 263 065 000        | 263 065 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |       | 940 000            | 752 000            |
| Summa bundet eget kapital                    |       | <b>264 005 000</b> | <b>263 817 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |       | -2 672 747         | -1 647 972         |
| Årets resultat                               |       | -708 446           | -836 775           |
| Summa fritt eget kapital                     |       | <b>-3 381 193</b>  | <b>-2 484 747</b>  |
| Summa eget kapital                           |       | <b>260 623 807</b> | <b>261 332 253</b> |
| Långfristiga skulder                         |       |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9     | 43 011 920         | 43 227 176         |
| Summa långfristiga skulder                   |       | <b>43 011 920</b>  | <b>43 227 176</b>  |
| Kortfristiga skulder                         |       |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9     | 215 256            | 215 256            |
| Leverantörsskulder                           |       | 344 690            | 462 275            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10    | 509 478            | 186 411            |
| Summa kortfristiga skulder                   |       | <b>1 069 424</b>   | <b>863 942</b>     |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |       | <b>304 705 151</b> | <b>305 423 371</b> |

TABELL 9 BALANSRÄKNING EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ach  
 K. L. P. Z  
 N. I. C.  
 @



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

|                                   | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                       | 3 385 812        | 3 385 812        |
| Digital-TV, telefoni och bredband | 242 112          | 242 112          |
| Övriga intäkter                   | 17 047           | 32 527           |
|                                   | <b>3 644 971</b> | <b>3 660 451</b> |

TABELL 10 NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

### Not 3 Driftskostnader

|                        | 2019    | 2018    |
|------------------------|---------|---------|
| Fastighetsskötsel      | 20 643  | 55 238  |
| Trädgårdsskötsel       | 1 376   | 1 838   |
| Serviceavtal           | 74 957  | 72 537  |
| Bevakningskostnader    | 31 152  | 47 747  |
| OVK-besiktning         | 0       | 1 023   |
| Gemensamhetsanläggning | 881 250 | 900 000 |
| Reparationer           | 0       | 20 304  |
| Hissreparationer       | 0       | 5 616   |
| Fastighetsel           | 171 291 | 190 545 |
| Uppvärmning            | 356 529 | 401 520 |
| Vatten och avlopp      | 230 787 | 199 277 |
| Försäkringskostnader   | 44 446  | 41 327  |

Aeh  
My  
Rit  
PZ  
OD



|                         | 2019      | 2018      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| IP-telefoni/TV          | 209 055   | 291 156   |
| Förbrukningsinventarier | 21 547    | 12 618    |
| Förbrukningsmaterial    | 2 440     | 4 122     |
|                         | 2 045 473 | 2 244 868 |

TABELL 11 NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2019    | 2018    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Hemsida                       | 4 496   | 1 042   |
| Porto                         | 6 733   | 1 516   |
| Föreningsgemensamma kostnader | 22 466  | 27 525  |
| Revisionsarvode               | 23 938  | 24 859  |
| Ekonomisk förvaltning         | 82 920  | 80 000  |
| Bankkostnader                 | 200     | 0       |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 7 290   | 0       |
| Övriga poster                 | 294     | 11 168  |
|                               | 148 337 | 146 110 |

TABELL 12 NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2019    | 2018   |
|------------------|---------|--------|
| Styrelsearvode   | 91 000  | 74 300 |
| Sociala avgifter | 25 930  | 21 724 |
|                  | 116 930 | 96 024 |

TABELL 13 NOT 5 PERSONALKOSTNADER

Ach  
ML  
R.T.  
PZ  
ad



## Not 6 Byggnader och mark

|                                          | 2019        | 2018        |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 310 900 000 | 310 900 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 310 900 000 | 310 900 000 |
|                                          |             |             |
| Ingående avskrivningar                   | -7 303 500  | -5 680 500  |
| Årets avskrivningar                      | -1 623 000  | -1 623 000  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -8 926 500  | -7 303 500  |
|                                          |             |             |
| Utgående redovisat värde                 | 301 973 500 | 303 596 500 |
|                                          |             |             |
|                                          |             |             |
| Taxeringsvärden byggnader                | 121 000 000 | 113 000 000 |
| Taxeringsvärden mark                     | 98 000 000  | 65 000 000  |
|                                          | 219 000 000 | 178 000 000 |
|                                          |             |             |
|                                          |             |             |
| Bokfört värde byggnader                  | 153 373 500 | 154 996 500 |
| Bokfört värde mark                       | 148 600 000 | 148 600 000 |
|                                          | 301 973 500 | 303 596 500 |

TABELL 14 NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

## Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Skattekonto                | 1 179      | 1 179      |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 357 413  | 1 652 086  |
|                            | 2 358 592  | 1 653 265  |

TABELL 15 NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

Ach  
Me  
N.T.  
PZ  
Q

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringskostnader              | 15 424         | 13 597         |
| Hemsideskostnader                 | 3 413          | 3 472          |
| Servicekostnader                  | 63 675         | 62 222         |
| Bevakningskostnader               | 2 752          | 2 472          |
| Förvaltningskostnader             | 22 891         | 22 246         |
| SFF Boendekaninen                 | 250 000        | 293 750        |
| Digital-TV, telefoni och bredband | 0              | 72 789         |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna     | 7 430          | 7 290          |
|                                   | <b>365 585</b> | <b>477 838</b> |

TABELL 16 NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                  | 0,81           | 2020-06-28                | 12 555 864               | 12 627 616               |
| SEB                                  | 0,98           | 2020-07-28                | 13 955 864               | 14 027 616               |
| SEB                                  | 1,44           | 2022-07-28                | 16 715 448               | 16 787 200               |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -215 256                 | -215 256                 |
|                                      |                |                           | <b>43 011 920</b>        | <b>43 442 432</b>        |

TABELL 17 NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallodatum inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Adh  
MC PZ  
N.I. CG

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 15 488         | 14 806         |
| Styrelsearvoden                 | 46 500         | 45 000         |
| Sociala avgifter                | 14 610         | 14 139         |
| Revision                        | 25 000         | 25 000         |
| Fastighetsel                    | 13 926         | 15 870         |
| Fjärrvärme                      | 51 467         | 52 024         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 342 487        | 19 572         |
|                                 | <b>509 478</b> | <b>186 411</b> |

TABELL 18 NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                      | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 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**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Ach  
he  
n.1  
P2  
O



## Underskrifter

Malmö den 11 maj 2020

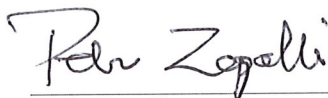


Christina Öinert

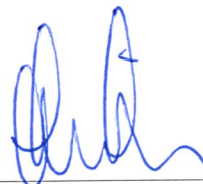
Ordförande



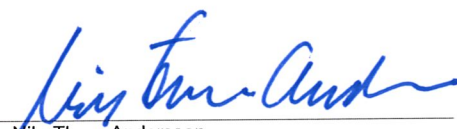
Max Göransson



Peter Zapadlik



Anne Lill



Nils-Thore Andersson

*läst*  
~~Min~~

REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

DATUM: 2020-05-27

*CPM*



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

Heh  
N.T. PZ

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.

Åen  
M  
N.I  
PZ  
O



# 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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revisi- on som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

## 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den

27/5-20

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor