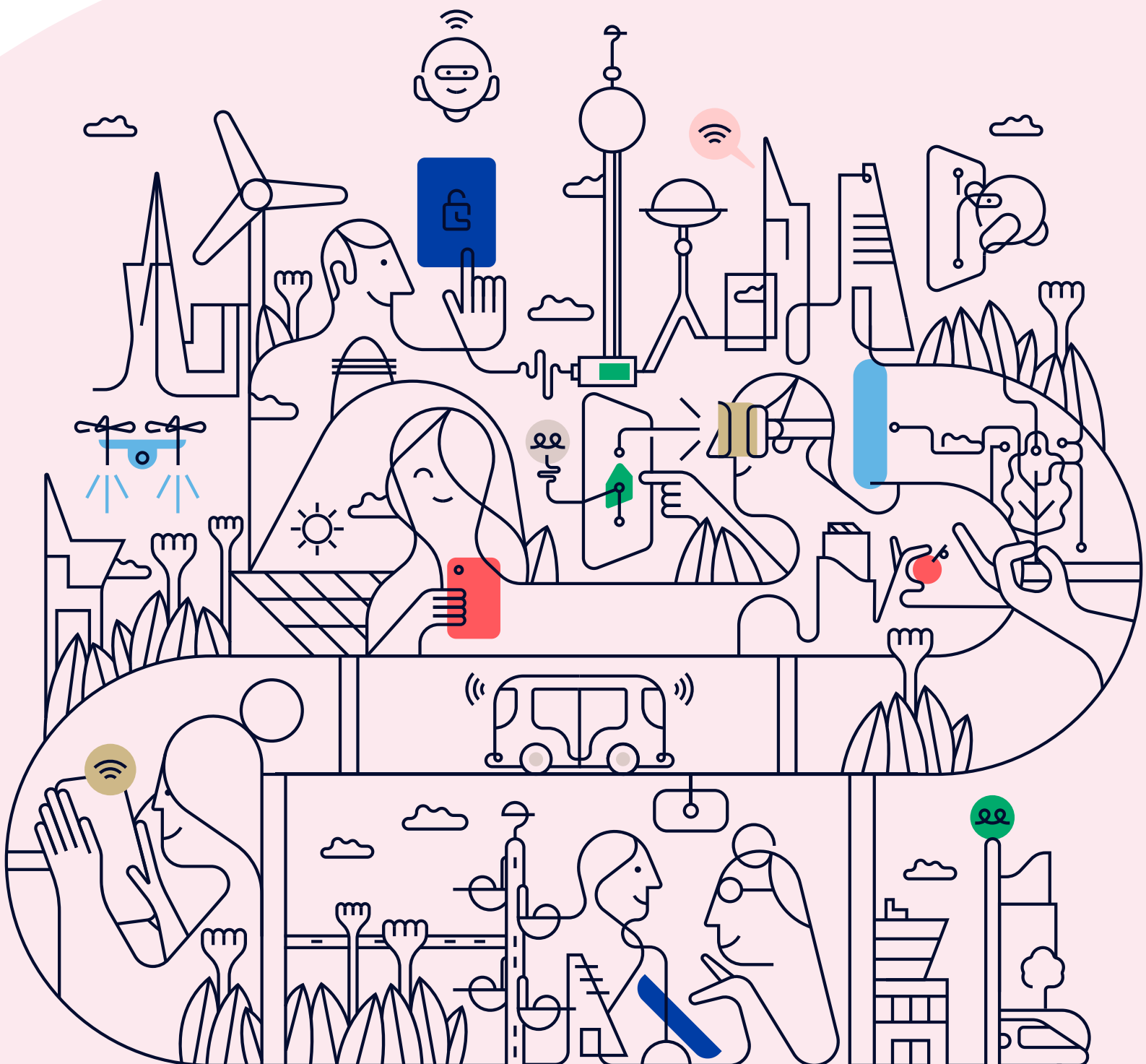




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaninen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaninen 1	-	Lidingö

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa via Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 357 m², varav 4 077 m² utgör boyta och 280 m² utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Matilda Hedman	Ordförande
Anna Bjerkefors	Sekreterare
Ann-Marie Ohlin	Styrelseledamot
Apostolos Vasileiadis	Styrelseledamot
Philip Joachim Lindberg	Styrelseledamot
Samir Soudah	Styrelseledamot
Annika Elisabeth Janson	Suppleant

Valberedning

Kerstin Norberg
Jenny Sundqvist

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Gustav Ask Revisor
Niklas Nyberg Revisor Ernst&Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Trädgårdsunderhåll, beskärning av träd
- 2022-2023 ● El-projekt - uppdatering av ingående el, förbereda för ventilationsfläktar samt installation av laddstolpar
- 2020 ● Åtgärdande av problem med ingående vatten - Ersättningskrav framställda till entreprenör. Pågående process.

Planerade underhåll

- 2025-2030 ● Fasad
Tak
Fönster
- 2024-2025 ● Ventilationssystem

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	BK Kraft AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Telenor
Snöröjning	Lybab
Trapphusstädning	Allservice
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen följer ständigt händelser i omvärlden som kan påverka föreningens ekonomi, framförallt risken att påverkas av det rådande höjda ränteläget samt inflation och kostnadshöjningar som följer av det. Under 2023 har styrelsen avvägt kostnader och planerat för framtida underhåll utifrån omvärldsläget. Med detta i åtanke gör styrelsen löpande bedömningar för att behålla en sund ekonomi samtidigt som fastigheten sköts på ett optimalt sätt.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter 2024-01-01 med 10%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifter 2023-01-01 med 3%.

Höjning av årsavgifter beslutas i samband med budgetarbetet som styrelsen gör varje höst inför nästkommande räkenskapsår.

Övriga uppgifter

Trädgårdsdagar

Under året har två trädgårdsdagar genomförts på sedvanligt sätt med bra uppslutning från föreningens medlemmar. Styrelsen har även beställt en trädvårdsplan så nu finns en kartläggning av vår tomt och en skötselplan för att hålla vår trädgård i bra skick. Enligt denna plan har träd beskurits under hösten och vintern 2023.

Pågående tvist efter rörarbete

Under 2023 har styrelsen fortsatt arbetet med att få klarhet i problematiken som uppstått efter installation av rör i samband med stambytet. Brf Kaninens motpart är Universalbyggen som har använt sig av leverantören LK System.

Utöver det som meddelats i tidigare årsredovisningar så har ytterligare bevis insamlats som styrker tillverkningsfel i de rör som levererats. Rören har undersökts av tredje part (RISE tillsammans med sakkunniga från KTH) som ytterligare styrker teorin om tillverkningsfel, samt även utesluter motpartens teorier om för hög drifttemperatur.

Styrelsen har genom vittnesmål från flera aktörer även visat stort antal förekomster av liknande skador.

Ärendet utreds fortfarande av Kiwa Certification AB.

Under 2023 har BRF Kaninen med stöd av SBC även skickat en stämningsansökan till Universalbyggen. Muntlig förberedelse sker i mars 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 733 813	2 691 704	2 613 774	2 539 528
Resultat efter fin. poster	-326 352	427 995	615 627	702 383
Soliditet (%)	54	54	54	53
Yttre fond	975 557	674 165	372 773	311 475
Taxeringsvärde	100 464 000	100 464 000	72 904 000	72 904 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 587	3 599	3 666	3 740
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 356	3 599	3 666	3 740
Sparande per kvm totalyta, kr	41	152	198	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	24	21	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	143	149	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	33	26	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	214	210	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,67	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	511 358	-	-	511 358
Upplåtelseavgifter	1 741 034	-	-	1 741 034
Fond, yttre underhåll	674 165	0	301 392	975 557
Uppskrivningsfond	25 327 000	-	-	25 327 000
Balanserat resultat	-9 958 241	427 995	-301 392	-9 831 638
Årets resultat	427 995	-427 995	-326 352	-326 352
Eget kapital	18 723 311	0	-326 352	18 396 959

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 530 246
Årets resultat	-326 352
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 392
Totalt	-10 157 990

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	224 151
Balanseras i ny räkning	-9 933 839

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 733 813	2 691 704
Övriga rörelseintäkter	3	194 400	190 698
Summa rörelseintäkter		2 928 213	2 882 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 122 025	-1 654 556
Övriga externa kostnader	9	-334 326	-347 935
Personalkostnader	10	-155 234	-97 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 177	-192 089
Summa rörelsekostnader		-2 890 761	-2 291 764
RÖRELSERESULTAT		37 451	590 638
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 160	4 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-372 963	-167 410
Summa finansiella poster		-363 803	-162 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-326 352	427 995
ÅRETS RESULTAT		-326 352	427 995

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	32 397 424	29 724 025
Pågående projekt		0	2 231 226
Maskiner och inventarier	13	636 972	35 694
Summa materiella anläggningstillgångar		33 034 396	31 990 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 036 396	31 992 945
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 633	27 262
Övriga fordringar	15	887 454	2 267 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	104 266	111 915
Summa kortfristiga fordringar		1 026 353	2 407 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 026 353	2 407 077
SUMMA TILLGÅNGAR		34 062 749	34 400 022

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 252 392	2 252 392
Fond för yttre underhåll		975 557	674 165
Uppskrivningsfond		25 327 000	25 327 000
Summa bundet eget kapital		28 554 949	28 253 557
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 831 638	-9 958 241
Årets resultat		-326 352	427 995
Summa ansamlad förlust		-10 157 990	-9 530 246
SUMMA EGET KAPITAL		18 396 959	18 723 311
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 466 666	11 391 666
Summa långfristiga skulder		11 466 666	11 391 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	3 155 833	3 280 833
Leverantörsskulder		424 473	470 431
Skatteskulder		15 366	9 744
Övriga kortfristiga skulder		71 042	45 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	532 410	478 624
Summa kortfristiga skulder		4 199 124	4 285 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 062 749	34 400 022

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	37 451	590 638
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 177	192 089
	316 628	782 727
Erhållen ränta	9 160	4 767
Erlagd ränta	-359 278	-147 190
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33 490	640 304
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 210	-34 127
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 394	289 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 306	895 674
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 322 628	-2 231 226
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 322 628	-2 231 226
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-275 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 382 934	-1 610 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 233 754	3 844 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	850 820	2 233 754

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaninen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Tvättmaskin	20 %
Byggnad	0,92 - 5 %
Laddboxar	7 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 577 852	2 502 676
Hysesintäkter lokaler	3 696	3 708
Hysesintäkter garage	101 400	119 250
Hysesintäkter p-plats	45 350	56 375
Pantsättningsavgift	1 575	9 660
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	1	35
Summa	2 733 813	2 691 704

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	194 400	190 698
Summa	194 400	190 698

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	101 436	92 120
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 908
Städning enligt avtal	107 146	98 904
Städning utöver avtal	0	4 200
Brandskydd	0	11 501
Myndighetstillsyn	0	16 250
Gårdkostnader	31 121	11 517
Gemensamma utrymmen	0	3 329
Snöröjning/sandning	50 373	24 926
Fordon	0	5 084
Förbrukningsmaterial	4 132	3 873
Summa	294 208	274 612

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 538	16 521
Dörrar och lås/porttele	1 400	0
VVS	32 957	81 096
Värmeanläggning/undercentral	625	0
Elinstallationer	5 330	14 483
Mark/gård/utemiljö	41 031	0
Summa	84 881	112 100

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	224 151	0
Summa	224 151	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	295 238	105 149
Uppvärmning	687 291	623 053
Vatten	73 896	145 642
Sophämtning/renhållning	76 462	71 993
Grovsopor	0	3 369
Summa	1 132 887	949 206

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 541	60 909
Kabel-TV	89 188	80 871
Bredband	80 192	80 192
Fastighetsskatt	100 446	96 666
Summa	345 367	318 638

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	0	2 196
Juridiska åtgärder	70 176	122 547
Inkassokostnader	2 247	0
Revisionsarvoden extern revisor	34 925	0
Fritids och trivselkostnader	1 235	1 973
Föreningskostnader	0	2 013
Förvaltningsarvode enl avtal	141 124	137 182
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	62 174	69 383
Konsultkostnader	0	6 531
Bostadsrätterna Sverige	12 400	6 110
Summa	334 326	347 935

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	118 125	73 951
Arbetsgivaravgifter	37 109	23 233
Summa	155 234	97 184

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	372 963	167 410
Summa	372 963	167 410

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 455 218	34 455 218
Årets inköp	2 900 854	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 356 072	34 455 218
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 731 193	-4 558 126
Årets avskrivning	-227 455	-173 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 958 648	-4 731 193
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 397 424	29 724 025
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 392 000</i>	<i>26 392 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 960 000	49 960 000
Taxeringsvärde mark	50 504 000	50 504 000
Summa	100 464 000	100 464 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	273 221	273 221
Inköp	653 000	0
Utgående anskaffningsvärde	926 221	273 221
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-237 527	-218 506
Avskrivningar	-51 722	-19 021
Utgående avskrivning	-289 249	-237 527
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	636 972	35 694

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	36 634	34 146
Klientmedel	0	1 179 026
Transaktionskonto	447 307	0
Borgo räntekonto	403 514	1 054 728
Summa	887 454	2 267 900

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	26 248
Förutbet försäkr premier	60 788	63 383
Förutbet kabel-TV	23 430	22 284
Förutbet bredband	20 048	0
Summa	104 266	111 915

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-01-22	4,62 %	3 155 833	3 205 833
Nordea	2027-04-21	2,15 %	4 133 333	4 133 333
Nordea	2025-05-05	1,93 %	3 200 000	3 200 000
Nordea	2025-03-17	1,12 %	4 133 333	4 133 333
Summa			14 622 499	14 672 499
Varav kortfristig del			3 155 833	3 280 833

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 622 499 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	23 162	7 580
Uppl kostnad Värme	108 146	94 616
Uppl kostnad Extern revisor	29 375	3 200
Uppl kostn räntor	58 233	44 548
Uppl kostn vatten	25 729	62 497
Uppl kostnad Sophämtning	18 692	17 000
Förutbet hyror/avgifter	269 073	249 183
Summa	532 410	478 624

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 422 500	15 422 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2024 sattes ett lån om med bindningstid 2 år, till räntenivå 3,84%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Ann-Marie Ohlin
Styrelseledamot

Apostolos Vasileiadis
Styrelseledamot

Matilda Hedman
Ordförande

Philip Joachim Lindberg
Styrelseledamot

Samir Soudah
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst&Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Gustav Ask
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 12:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 10:43

DOCUMENT ID:

Syb3Hj3_f0

ENVELOPE ID:

ryhHohOM0-Syb3Hj3_f0

DOCUMENT NAME:

Brf Kaninen, 713600-0333 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATILDA HEDMAN matildaviktoria@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:48 08.05.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/25) IP: 85.228.182.75
2. APOSTOLOS VASILEIADIS aposvasil@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:51 08.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/10) IP: 85.229.67.231
3. Philip Joachim Lindberg Joachim@radea.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:53 08.05.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/01) IP: 94.191.152.57
4. SAMIR SOUDAH samir@soudah.org	Signed Authenticated	08.05.2024 11:03 08.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/02) IP: 217.213.103.240
5. ANN-MARIE OHLIN annmarie.ohlin@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:09 08.05.2024 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/30) IP: 212.247.167.242
6. GUSTAV ASK ask.gustav@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:24 08.05.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/31) IP: 83.178.207.186
7. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2024 12:53 08.05.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.202

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaninen, org.nr 713600-0333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaninen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2023 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kaninen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningstätigheter som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Gustav Ask
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2024 12:54

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 10:43

DOCUMENT ID:

SyQhSo20fC

ENVELOPE ID:

Sye2Hi3dfA-SyQhSo20fC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kaninen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAV ASK ask.gustav@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 11:22 08.05.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/31) IP: 83.178.207.186
2. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	08.05.2024 12:54 08.05.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.202

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed