

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kaninen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kaninen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god samt att agera för en god ömsesidig grannsamja. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Samir Soudah	Ordförande
Gustav Ask	Ledamot
Patrik Marelius	Ledamot
Ann-Marie Ohlin	Ledamot
Dan Clauson	Suppleant
Stina Stemme	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Sävö	Ordinarie Extern	Företagssupport T Sävö AB
Caroline Mähler	Ordinarie Intern	

Valberedning

Amanda Eriksson Northun
Kerstin Norberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaninen 1		Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

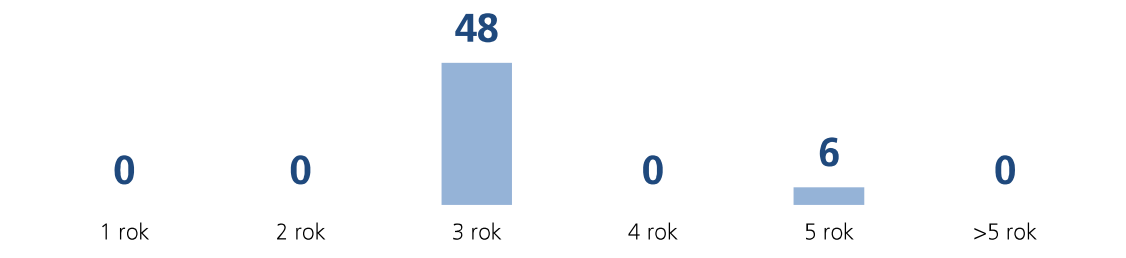
Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utredning & uppstart el-projekt, se även planerat underhåll	2021	
Åtgärdande av problem med ingående vatten	2020	Ersättningskrav framställda till entreprenör. Pågående process.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta ut inkommande el-kablar, förbered för ventilationsfläktar på taket, förbered för billaddstolpar	2022	Måste göras innan ventilation åtgärdas
Ventilationssystem åtgärdas, radonmätning, OVK, energideklaration	2023-2025	Ej godkänd OVK
Fasadarbete	2025-2030	Att diskutera

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bror Kai Kraft AB
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Fiber	Telenor
Snöröjning	Lybab
Städfirma	AllService
TV	Tele2 (ComHem)

Hållbarhetsinformation

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningens ekonomi

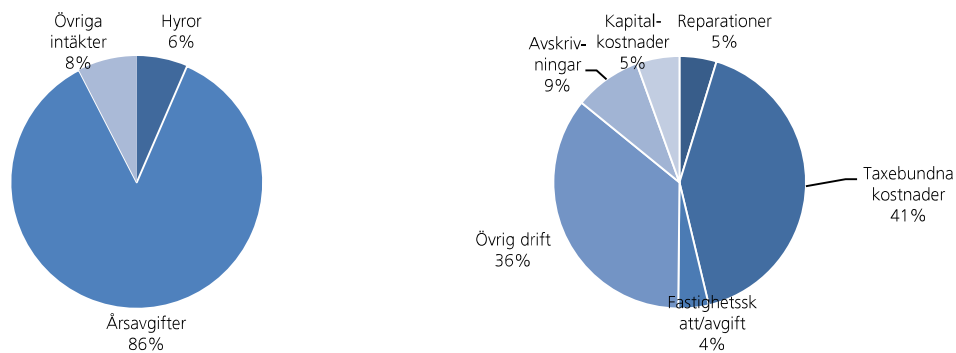
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 3 244 483	2020 2 896 249
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 828 676	2 733 628
Finansiella intäkter	728	1 310
Ökning av långfristiga skulder	0	2 925 000
Ökning av kortfristiga skulder	101 254	67 564
	2 930 658	5 727 501
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 900 880	1 810 551
Finansiella kostnader	121 015	200 096
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 703	3 067 957
Ökning av kortfristiga fordringar	1 236	103 853
Minskning av långfristiga skulder	300 000	0
	2 330 834	5 182 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 844 306	3 244 483
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	599 824	348 234

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi förberett för elprojektet, genom att genomföra utredning och uppstart. Under hösten 2021 har vi dessutom erhållit högre matning till vårt elskåp som möjliggör projektets genomförande under 2022.

Styrelsen har även påbörjat ett omfattande arbete med att producera tydliga rutinbeskrivningar för respektive ansvarsområde, vilket kommer kvalitetssäkra styrelsens kort- och långsiktiga arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	596	578	549	545
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 666	3 740	3 022	3 078
Elkostnad/m ² totalyta	21	24	26	23
Värmekostnad/m ² totalyta	149	137	146	235
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	43	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	46	32	29
Soliditet (%)	54	53	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	616	702	267	-845
Nettoomsättning (tkr)	2 614	2 540	2 368	2 350

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 077 m² bostäder och 280 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	511 358	0	0	511 358
Uppskrivningsfond	25 327 000	0	0	25 327 000
Upplåtelseavgifter	1 741 034	0	0	1 741 034
Fond för yttre underhåll	372 773	218 712	-157 414	311 475
S:a bundet eget kapital	27 952 165	218 712	-157 414	27 890 867
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 272 476	-218 712	859 797	-10 913 561
Årets resultat	615 627	615 627	-702 383	702 383
S:a ansamlad förlust	-9 656 849	396 915	157 414	-10 211 178
S:a eget kapital	18 295 316	615 627	0	17 679 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	615 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 053 764
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 712
summa balanserat resultat	-9 656 849

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 656 849
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 613 774	2 539 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 902	194 100
Summa rörelseintäkter		2 828 676	2 733 628
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 599 409	-1 563 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 642	-153 533
Personalkostnader	Not 6	-93 830	-93 227
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-191 881	-21 908
Summa rörelsekostnader		-2 092 762	-1 832 459
RÖRELSERESULTAT		735 914	901 169
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		728	1 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 015	-200 096
Summa finansiella poster		-120 287	-198 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		615 627	702 383
ÅRETS RESULTAT		615 627	702 383

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,17	29 897 093	26 845 108
Pågående byggnation	Not 9	0	3 217 142
Maskiner	Not 10	54 715	73 736
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 951 808	30 135 986
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 953 808	30 137 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 350	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 880 631	2 791 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 521	99 265
Summa kortfristiga fordringar		3 983 502	2 890 536
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	491 906
Summa kassa och bank		0	491 906
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 983 502	3 382 443
SUMMA TILLGÅNGAR		33 937 310	33 520 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 252 392	2 252 392
Uppskrivningsfond		25 327 000	25 327 000
Fond för yttre underhåll	Not 15	372 773	311 475
Summa bundet eget kapital		27 952 165	27 890 867
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 272 476	-10 913 561
Årets resultat		615 627	702 383
Summa ansamlad förlust		-9 656 849	-10 211 178
SUMMA EGET KAPITAL		18 295 316	17 679 689
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	14 647 499	14 947 499
Summa långfristiga skulder		14 647 499	14 947 499
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	300 000	300 000
Leverantörsskulder		180 568	105 554
Skatteskulder		5 960	9 755
Övriga skulder		37 716	43 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	470 251	434 361
Summa kortfristiga skulder		994 495	893 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 937 310	33 520 428

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme & grund	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år
Stamledningar	20 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 429 784	2 355 383
Hyror lokaler	3 708	3 785
Hyror parkering	54 600	57 897
Hyror garage	125 850	122 400
Öresutjämning	-168	64
	2 613 774	2 539 528

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	214 902	194 100
	214 902	194 100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 253	78 587
	Fastighetsskötsel beställning	10 248	7 820
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	24 130
	Snöröjning/sandning	43 750	24 875
	Städning entreprenad	98 903	98 904
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 125
	Gemensamma utrymmen	857	0
	Gård	15 237	6 857
	Serviceavtal	10 500	0
	Förbrukningsmateriel	97	6 053
	Brandskydd	0	11 537
	Fordon	660	0
		264 504	262 889
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	3 504	0
	Tvättstuga	14 707	12 845
	Sophantering/återvinning	0	1 191
	Källare	5 968	0
	Entré/trapphus	0	741
	Lås	536	4 875
	VVS	79 000	15 707
	Elinstallationer	0	5 540
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	988
	Garage/parkering	0	741
		103 715	42 627
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	50 234
	Mark/gård/utemiljö	0	107 180
		0	157 414
	Taxebundna kostnader		
	El	92 802	103 674
	Värme	650 151	598 304
	Vatten	111 778	109 882
	Sophämtning/renhållning	62 183	62 605
	Grovsopor	3 137	10 480
		920 051	884 945
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 569	10 708
	Kabel-TV	78 552	58 859
	Bredband	80 192	60 144
		223 313	129 711
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 826	86 206
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 599 409	1 563 792

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	2 990	4 671
	Juridiska åtgärder	44 413	0
	Inkassering avgift/hyra	508	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 825	10 000
	Föreningskostnader	10 802	2 656
	Fritids- och trivselkostnader	2 139	462
	Förvaltningsarvode	134 212	131 348
	Administration	2 712	3 389
	Tidningar facklitteratur	0	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 040	0
		207 642	153 533
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	70 948
	Sociala kostnader	22 430	22 279
		93 830	93 227
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	11 618	11 618
	Stamledningar VA K3	161 242	0
	Maskiner	19 021	10 290
		191 881	21 908

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 230 373	31 230 372
	Nyanskaffningar	3 224 845	1
	Utgående anskaffningsvärde	34 455 218	31 230 373
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 385 265	-4 373 646
	Årets avskrivningar enligt plan	-172 860	-11 618
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 558 126	-4 385 264
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 897 093	26 845 108
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 392 000	26 392 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 372 000	38 372 000
	Taxeringsvärde mark	34 532 000	34 532 000
		72 904 000	72 904 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
	Lokaler	904 000	904 000
		72 904 000	72 904 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 217 142
		0	3 217 142
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 104	244 290
	Nyanskaffningar	0	47 625
	Utrangering/försäljning	0	-196 811
	Utgående anskaffningsvärde	95 104	95 104
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 368	-207 889
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 021	-10 290
	Utrangering/försäljning	0	196 811
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 389	-21 368
	Redovisat restvärde vid årets slut	54 715	73 736

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 117	178 117
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	178 117	178 117
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-178 117	-178 117
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-178 117	-178 117
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	36 325	34 645
	Klientmedel hos SBC	2 793 783	2 752 576
	Fordringar kreditfakturor	0	4 050
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		3 880 631	2 791 271

Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	55 147	53 540
	Kabel-TV	20 216	19 637
	Bredband	20 048	20 048
	Bostadsrätterna Sverige	6 110	6 040
		101 521	99 265

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	311 475	218 712
	Reservering enligt stadgar	218 712	218 712
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-157 414	-125 949
	Vid årets slut	372 773	311 475

**Not
16**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	0,650 %	3 405 833	3 555 833	2022-01-20
Nordea	0,610 %	4 183 333	4 233 333	2022-04-21
Nordea	0,560 %	4 158 333	4 258 333	2022-03-17
Nordea	0,660 %	3 200 000	3 200 000	2022-05-05
Summa skulder till kreditinstitut		14 947 499	15 247 499	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		14 647 499	14 947 499	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 447 499 kr.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	15 422 500	15 422 500

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	9 217	7 643
Värme	99 105	71 800
Vatten	28 129	34 144
Sophämtning	17 472	14 654
Extern revisor	3 200	2 500
Ränta	24 328	24 323
Avgifter och hyror	288 800	279 297
	470 251	434 361

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Föreningen följer ständigt händelser i omvärlden som kan påverka föreningens ekonomi, främst risken att drabbas av höjda räntor. Styrelsen börjar successivt binda fler lån på fast ränta, samt på olika tidshorisonter, för att riskminimera. Under 2021 har vi fortsatt kunna haft rörliga räntor med tanke på det goda ränteläget, men i början av 2022 förhandlades villkoren om, där styrelsen beslutade av binda majoriteten av föreningens lån på fast ränta.

Styrelsens underskrifter

Lidingö den / 2022

Samir Soudah
Ordförande

Gustav Ask
Ledamot

Patrik Marelius
Ledamot

Ann-Marie Ohlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Tomas Sävö
Extern revisor

Caroline Mähler
Intern revisor

Till

Årsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaninen

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kaninen för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021.

Det är styrelsen som har huvudansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättsföreningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi *tillstyrker* att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 7 maj 2022

Tomas Sävö

Caroline Mähler

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 1348693ea0f89cc462ad95854611d40955dd3c9a92a1b7926e5c2f6ea88edc6346732dcde9b2243f978f1804ea39465781a390acd6b9adba971a3d01f2c20ca2

Extern revisor

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 503 000	2 429 784	2 430 000
Hyror lokaler	3 000	3 708	3 000
Hyror parkering	55 000	54 600	57 000
Hyror garage	126 000	125 850	118 000
Öresutjämning	0	-168	0
Övriga intäkter	194 400	214 902	194 000
	2 881 400	2 828 676	2 802 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-80 000	-84 253	-81 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-10 248	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-43 750	-60 000
Städning entreprenad	-100 000	-98 903	-101 000
Städning enligt beställning	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-857	0
Gård	-15 000	-15 237	-15 000
Serviceavtal	0	-10 500	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-97	-10 000
Brandskydd	-10 000	0	-10 000
Fordon	0	-660	0
	-285 000	-264 504	-317 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 504	0
Tvättstuga	0	-14 707	0
Källare	0	-5 968	0
Lås	0	-536	0
VVS	0	-79 000	0
	-100 000	-103 715	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	-50 000	0	-50 000
Entré/trapphus	-15 000	0	-15 000
VVS	-30 000	0	-30 000
Ventilation	-15 000	0	-15 000
Huskropp utvändigt	-15 000	0	-15 000
Fasad	-50 000	0	-50 000
Balkonger/altaner	-15 000	0	-15 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	-50 000
Garage/parkering	-10 000	0	-10 000
	-300 000	0	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-131 250	-92 802	-110 000
Värme	-750 000	-650 151	-650 000
Vatten	-110 000	-111 778	-110 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-62 183	-65 000
Grovsopor	-10 000	-3 137	-12 000
	-1 061 250	-920 051	-947 000

BUDGET FORTSÄTTNING	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 500	-64 569	-65 000
Kabel-TV	-80 000	-78 552	-81 000
Bredband	-82 000	-80 192	-82 000
	-229 500	-223 313	-228 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 400	-87 826	-87 000
	-86 400	-87 826	-87 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-2 990	-9 000
Juridiska åtgärder	0	-44 413	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-508	-1 000
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-3 500	-3 825	-8 000
Föreningskostnader	-4 000	-10 802	-4 000
Styrelseomkostnader	0	0	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-2 139	-5 000
Förvaltningsarvode	-137 700	-134 212	-135 000
Administration	-5 000	-2 712	-5 000
Korttidsinventarier	0	0	-10 000
Konsultarvode	0	0	-50 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 040	-6 000
	-162 200	-207 642	-242 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-73 950	-68 900	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 500	-2 500
Arbetsgivaravgifter	-23 235	-22 430	-25 000
	-97 185	-93 830	-97 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-12 000	-11 618	-12 000
Stamledning VA K3	-162 000	-161 242	-161 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-60 000	0	-50 000
Maskiner	-20 000	-19 021	-20 000
	-254 000	-191 881	-243 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 575 535	-2 092 762	-2 561 500
RÖRELSERESULTAT	305 865	735 914	240 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	703	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	25	0
Låneräntor	-120 000	-121 015	-183 000
	-120 000	-120 287	-183 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	185 865	615 627	57 500
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	-100 000	0	0
	-100 000	0	0
RESULTAT	85 865	615 627	57 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se