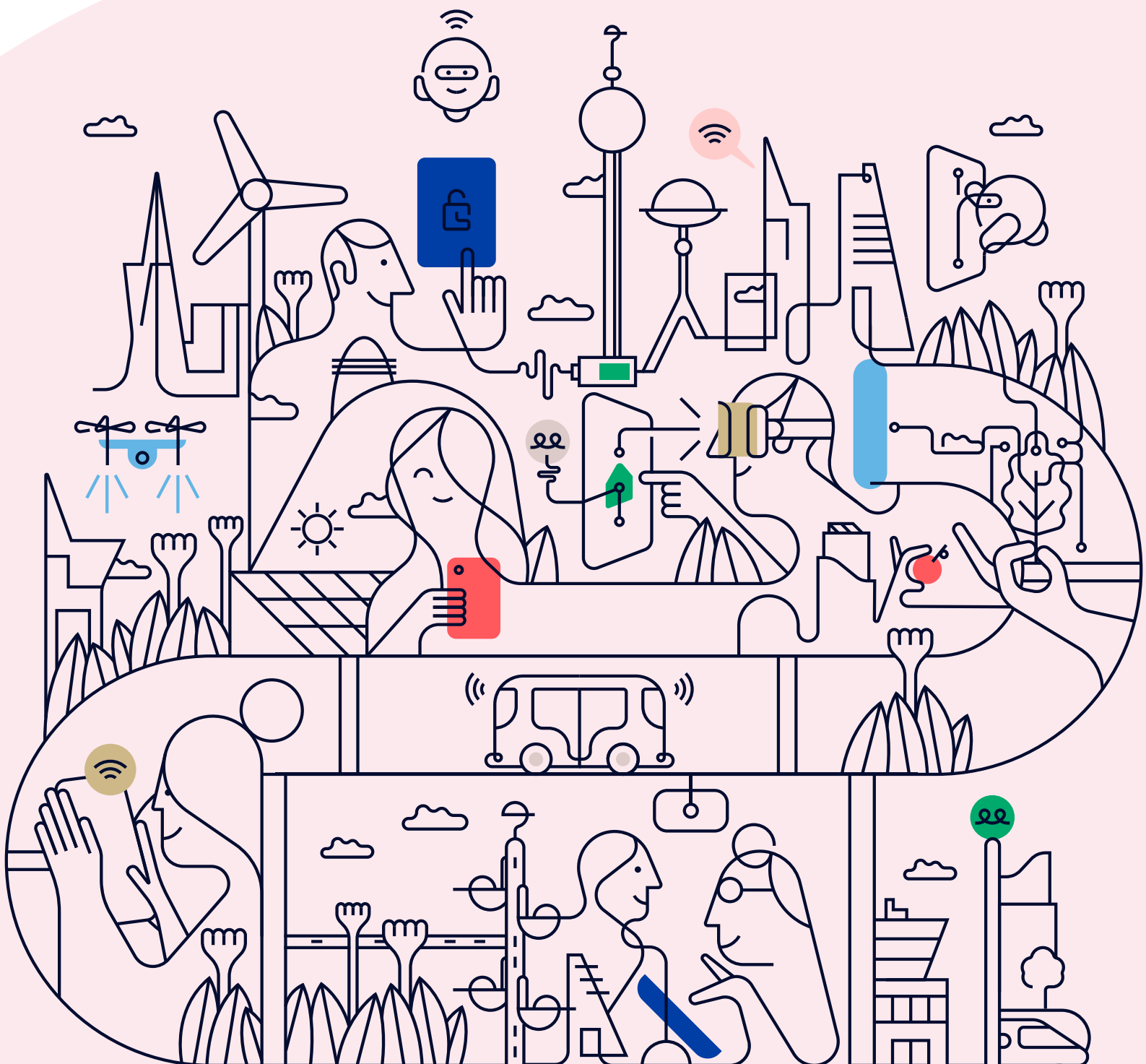




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaninen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 077 kvm. Byggnadernas totalyta är 4357 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joachim Lindberg	Ordförande
Apostolos Vasileiadis	Styrelseledamot
Ann-Marie Ohlin	Styrelseledamot
Anna Bjerkefors	Styrelseledamot
Samir Soudah	Styrelseledamot
Annika Elisabeth Janson	Suppleant
Per Andersson	Suppleant

Valberedning

Robin Klerstad
Jenny Sundqvist

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Caroline Mähler Revisor
Niklas Nyberg Auktoriserad Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Standardhöjning av träningslokal, inköp av nytt torkskåp till tvättstuga
- 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

- 2025-2026 ● Ventilationssystem
- 2025-2030 ● Fasad
Tak
Fönster

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Trädgårdsdagar

Under året har två trädgårdsdagar genomförts på sedvanligt sätt med bra uppslutning från föreningens medlemmar.

Pågående tvist efter rörarbete

Under 2024 har styrelsen arbetat vidare med att få klarhet i juridisk problematik som uppstått efter installation av nya rör i samband med stambytet. BRF Kaninens motpart är Universalbyggen AB som har använt sig av leverantören LK System. En stor del av året har ägnats åt stämningsansökan där Universalbyggen är vår motpart. Styrelsen har fått juridiskt stöd av SBC under åren, men då ombuden bytts ut har stödet varit haltande. Vi är nu inne på vårt femte ombud. Under 2024 har stämningsansökan lämnats in mot Universalbyggen AB och det har även förts diskussioner om förlikning med densamma. Beloppet 400 000 kr som vi erbjöds i förlikning ansågs vara för lågt i förhållande till det belopp vi begärt. Eventuell rättegång mot Universalbyggen under senare delen av 2025.

Styrelsen har återigen kontaktat Dahls som är återförsäljare av rören som även kan ställa krav mot LK System, tillverkare av defekta rör. Styrelsen anser att vi samlat så mycket bevis och kunskap att det tvivelsutan föreligger tillverkningsfel i den produkt som levererats och att inga yttre faktorer förkortat livslängd på rör. Kiwa Certification som utrett rören, och som tillhandahållit typgodkännande för rören har efter 30 månader avslutat ärendet utan konkreta slutsatser. Styrelsen har överklagat beslutet att lägga ner ärendet. Styrelsen kämpar vidare i ärendet under 2025.

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 2024 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 2025-01-01 med 5%.

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 994 404	2 733 813	2 691 704	2 613 774
Resultat efter fin. poster	-192 983	-326 352	427 995	615 627
Soliditet (%)	55	54	54	54
Yttre fond	1 052 798	975 557	674 165	372 773
Taxeringsvärde	100 464 000	100 464 000	100 464 000	72 904 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	696	632	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	88,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 587	3 587	3 599	3 666
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 356	3 356	3 599	3 666
Sparande per kvm totalyta, kr	39	41	152	198
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	68	24	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	158	143	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	17	33	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	242	214	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,55	-	-
Räntekänslighet (%)	5,16	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.

För att vända resultatet till positivt så har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	511 358	-	-	511 358
Upplåtelseavgifter	1 741 034	-	-	1 741 034
Fond, yttre underhåll	975 557	-224 151	301 392	1 052 798
Uppskrivningsfond	25 327 000	-	-	25 327 000
Balanserat resultat	-9 831 638	-102 201	-301 392	-10 235 231
Årets resultat	-326 352	326 352	-192 983	-192 983
Eget kapital	18 396 959	0	-192 983	18 203 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 933 839
Årets resultat	-192 983
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 392
Totalt	-10 428 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	62 400
Balanseras i ny räkning	-10 365 814

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 994 404	2 733 813
Övriga rörelseintäkter	3	199 544	194 400
Summa rörelseintäkter		3 193 948	2 928 213
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 039 751	-2 122 025
Övriga externa kostnader	9	-510 049	-334 326
Personalkostnader	10	-131 629	-155 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 218	-279 177
Summa rörelsekostnader		-2 981 647	-2 890 761
RÖRELSERESULTAT		212 301	37 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 805	9 160
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-409 089	-372 963
Summa finansiella poster		-405 284	-363 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-192 983	-326 352
ÅRETS RESULTAT		-192 983	-326 352

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	32 152 442	32 397 424
Maskiner och inventarier	13	581 736	636 972
Summa materiella anläggningstillgångar		32 734 178	33 034 396
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 736 178	33 036 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 477	34 633
Övriga fordringar	15	701 478	887 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	114 670	104 266
Summa kortfristiga fordringar		842 625	1 026 353
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		842 625	1 026 353
SUMMA TILLGÅNGAR		33 578 803	34 062 749

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 252 392	2 252 392
Uppskrivningsfond		25 327 000	25 327 000
Fond för yttre underhåll		1 052 798	975 557
Summa bundet eget kapital		28 632 190	28 554 949
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 235 231	-9 831 638
Årets resultat		-192 983	-326 352
Summa ansamlad förlust		-10 428 214	-10 157 990
SUMMA EGET KAPITAL		18 203 976	18 396 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 289 166	11 466 666
Summa långfristiga skulder		7 289 166	11 466 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 333 333	3 155 833
Leverantörsskulder		159 020	424 473
Skatteskulder		10 811	15 366
Övriga kortfristiga skulder		21 349	71 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	561 148	532 410
Summa kortfristiga skulder		8 085 661	4 199 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 578 803	34 062 749

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 301	37 451
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	300 218	279 177
	512 519	316 628
Erhållen ränta	3 805	9 160
Erlagd ränta	-414 614	-359 278
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 710	-33 490
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 081	-2 210
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-285 438	25 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-184 809	-10 306
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 322 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 322 628
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-184 809	-1 382 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	850 820	2 233 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	666 011	850 820

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:

Maskiner	20 %
Byggnad	0,92 - 5 %
Installationer	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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 835 732	2 577 852
Hysesintäkter lokaler	2 926	3 696
Hysesintäkter garage	104 100	101 400
Hysesintäkter p-plats	43 350	45 350
Pantsättningsavgift	2 292	1 575
Överlåtelseavgift	5 612	3 939
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	2 994 404	2 733 813

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	199 544	194 400
Summa	199 544	194 400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	124 666	101 436
Fastighetsskötsel utöver avtal	688	0
Städning enligt avtal	102 840	107 146
Sotning	1 330	0
Brandskydd	2 043	0
Myndighetstillsyn	6 300	0
Gårdkostnader	12 244	31 121
Gemensamma utrymmen	1 121	0
Snöröjning/sandning	9 750	50 373
Serviceavtal	11 550	11 550
Fordon	695	0
Förbrukningsmaterial	5 897	4 132
Summa	279 123	305 758

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 538
Tvättstuga	4 069	24 940
Dörrar och lås/porttele	518	1 400
VVS	27 892	32 957
Värmeanläggning/undercentral	0	625
Elinstallationer	50 461	5 330
Mark/gård/utemiljö	0	41 031
Garage/parkering	0	4 041
Skador/klotter/skadegörelse	519	0
Summa	83 459	113 862

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	62 400	0
Elinstallationer	0	224 151
Summa	62 400	224 151

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	200 078	295 238
Uppvärmning	784 622	687 291
Vatten	129 066	73 896
Sophämtning/renhållning	90 485	76 462
Grovsopor	7 832	0
Summa	1 112 083	1 132 887

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 614	75 541
Självrisk	52 500	0
Kabel-TV	93 720	89 188
Bredband	80 192	80 192
Fastighetsskatt	102 660	100 446
Summa	402 686	345 367

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	2 171	0
Juridiska åtgärder	284 207	70 176
Inkassokostnader	515	2 247
Revisionsarvoden extern revisor	36 000	34 925
Fritids och trivselkostnader	0	1 235
Föreningskostnader	3 473	0
Förvaltningsarvode enl avtal	147 036	141 124
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	3 440	2 364
Administration	18 308	62 174
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	12 400
Summa	510 049	334 326

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 964	118 125
Arbetsgivaravgifter	30 665	37 109
Summa	131 629	155 234

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	322 820	372 963
Dröjsmålsränta	108	0
Övriga finansiella kostnader	86 161	0
Summa	409 089	372 963

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 356 072	34 455 218
Årets inköp	0	2 900 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 356 072	37 356 072
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 958 648	-4 731 193
Årets avskrivning	-244 982	-227 455
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 203 630	-4 958 648
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 152 442	32 397 424
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	926 221	273 221
Inköp	0	653 000
Utgående anskaffningsvärde	926 221	926 221
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-289 249	-237 527
Avskrivningar	-55 236	-51 722
Utgående avskrivning	-344 485	-289 249
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	581 736	636 972

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 467	36 634
Transaktionskonto	405 881	447 307
Borgo räntekonto	260 130	403 514
Summa	701 478	887 454

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 200	0
Förutbet försäkr premier	64 127	60 788
Förutbet kabel-TV	23 545	23 430
Förutbet bredband	20 048	20 048
Upplupna intäkter	750	0
Summa	114 670	104 266

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	Löst			3 155 833
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	2,15 %	4 133 333	4 133 333
Nordea Hypotek AB	2025-05-05	1,93 %	3 200 000	3 200 000
Nordea Hypotek AB	2025-03-17	1,12 %	4 133 333	4 133 333
Nordea Hypotek AB	2026-01-21	3,84 %	3 155 833	
Summa			14 622 499	14 622 499
Varav kortfristig del			7 333 333	3 155 833

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	11 869	0
Uppl kostn el	20 644	23 162
Uppl kostnad Värme	107 537	108 146
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	29 375
Uppl kostn räntor	52 708	58 233
Uppl kostn vatten	33 429	25 729
Uppl kostnad Sophämtning	23 862	18 692
Förutbet hyror/avgifter	281 099	269 073
Summa	561 148	532 410

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 422 500	15 422 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Radonmätning i fastigheterna genomförs under våren 2025

Underskrifter

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

Lidingö

Ann-Marie Ohlin
Styrelseledamot

Anna Bjerkefors
Styrelseledamot

Apostolos Vasileiadis
Styrelseledamot

Joachim Lindberg
Ordförande

Samir Soudah
Styrelseledamot

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

Caroline Mähler
Revisor

Ernst & Young
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 09:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 10:50

DOCUMENT ID:

rygQdnu4bgg

ENVELOPE ID:

SJMd2_N-gx-rygQdnu4bgg

DOCUMENT NAME:

Brf Kaninen, 713600-0333 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

6b49d11395c4faf1f31f28de334a422a2a43a4e13ccf716
b791cf812b20cf4104dcbabbf58105621d65725080c6b9
07a50dca5f2d6775dd17c74d8c4b1721a59

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. APOSTOLOS VASILEIADIS aposvasil@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:59 16.05.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.66.221
2. SAMIR SOUDAH samir@soudah.org	 Signed Authenticated	16.05.2025 15:34 16.05.2025 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.70.88
3. ANNA BJERKEFORS anna.bjerkefors@gih.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:59 16.05.2025 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.35
4. Philip Joachim Lindberg joachim@radea.se	 Signed Authenticated	18.05.2025 16:04 18.05.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.6
5. ANN-MARIE OHLIN annmarie.ohlin@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 16:11 18.05.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.42
6. CAROLINE MÄHLER caroline.mahler1@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 19:32 18.05.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.66.209
7. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 09:01 19.05.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.203

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisorssed 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.

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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 trygghetssätt.

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 granskningsåtgärder 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

Caroline Mähler
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 09:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 16.05.2025 10:50

DOCUMENT ID:

ryMQu2_V-xg

ENVELOPE ID:

S1xfuhONWxe-ryMQu2_V-xg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kaninen.pdf

2 pages

SHA-512:

b2c9e904b780c5754f19f132022c625b22573a299cea76
a98e1ca41129358bc41caef8ab97785e354b941f7ab07d
85a0ead49a60718a9639d1c773a5209d2070

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINE MÄHLER caroline.mahler1@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2025 19:40 18.05.2025 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.66.209
2. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	19.05.2025 09:02 19.05.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.203

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

Attachments

No attachments 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

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