



Årsredovisning

2019

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

BRF. Kaninen 31

Rådmansgatan 14
211 46 MALMÖ

www.kaninen31.se
info@kaninen31.se

Handwritten notes in blue ink: "Aek", "MG", "ace", and "N.T. 72".

*"Ljuvlig,
gemensam
innergårdsoas
plus takterrass
därtill."*

Verksamhet

Allmänt

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2015. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-07.

Föreningens fastighet

Kaninen 31 med adress Rådmansgatan 14, är en tredimensionell fastighet med total bostadsyta (BOA) på 6 236 m² som ligger ovanpå en galleria och ett garage i två plan (Kaninen 30) och kontor (Kaninen 32) och består av ett tolvvåningshöghus samt trevåningshus "Länken", totalt 97 lägenheter samt en gästlägenhet. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd. Höghusets båda hissar har anslutning till två garageplan (som inte ingår i föreningens verksamhet) under gallerian. Husen började byggas under 2012. Inflyttning av lägenheterna påbörjades under juni 2014.

Garantitiden är fem år och började löpa från den 3 juni 2014, då slutmötet för sbesiktningen hölls. Garantibesiktning verkställdes inom 2 år från godkänd entreprenad.

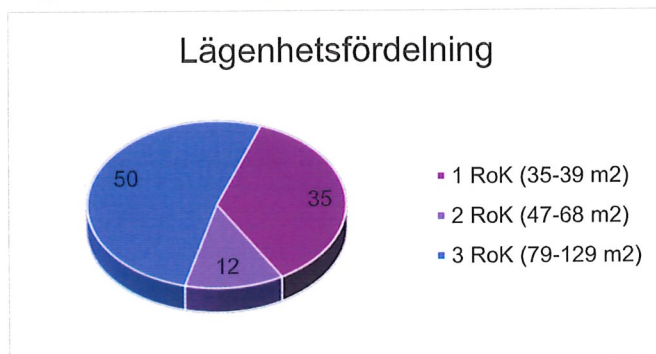
Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

- IP-Telefoni/TV: Föreningen har kabel-TV via Telia. Telias kanalpaket Lagom samt danska kanaler ingår i avgiften.
- Internet: Föreningen har bredband via Telia. Ingår i avgiften med en hastighet på 100 Mbit/s.

Ach
MCR
NIO

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

Lägenhetsfördelning



FIGUR 1 FÖRENINGENS LÄGENHETSFÖRDELNING

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

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

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten äger andelar i gemensamhetsanläggningen Kaninen GA:3 avseende entréer, gårdsutrymmen, trapphus, cykelparkering, utrymmen för fastighetsskötsel, miljörum, gemensamma terrasser, utrymningsvägar och vägar för transport av sopor. Föreningens andel av gemensamhetsanläggningen är 50 %, övriga 50 % innehas av grannföreningen Brf. Kaninen 33. Anläggningen förvaltas av Samfällighetsföreningen Boendekaninen med ledamöter från båda föreningarna.

Övriga gemensamhetsanläggningar och servitut som är till förmån för, eller belastar, fastigheten bedöms inte kräva någon förvaltning. Dess omfattning framgår av ekonomisk plan registrerad hos Bolagsverket den 6 maj 2013.

MG
PZ
N.F. Ach



Fastigheten Kaninen
31 speglar sig i
Scandics glasfasad.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2019 haft följande sammansättning:

Christina Öinert	<i>Ordförande</i>
Anne Lill	<i>Ledamot</i>
Max Göransson	<i>Ledamot</i>
Nils-Thore Andersson	<i>Ledamot</i>
Peter Zapadlik	<i>Ledamot</i>
Thomas Rosdahl	<i>Suppleant 1</i>
Tobias Sköld	<i>Suppleant 2</i>
Christian Mattsson	<i>Suppleant 3</i>
REVISOR	
KPMG AB med Peter Cederblad som huvudansvarig	
VALBEREDNING	
Sture Rosén	<i>Sammanställande</i>
Max Hammarfjord	

TABELL 1 AKTUELL STYRELSE, REVISOR OCH VALBEREDNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Arvoden

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

Ahl MG
 N.F. PZ
 [Signature]

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 7 februari 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 7 februari 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA), vilket också gjorts i år.

Fastighetsavgift

Enligt gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Tre styrelseledamöter (Peter Zapadlik, Max Göransson och Tobias Sköld) har, tillsammans med tre ledamöter från BRF Kaninen 33, varit aktiva i styrelsen för Sammfällighetsföreningen Boendekaninen som förvaltar GA:3.

Alh ME
N.G. PZ
CO

"Malmös absolut
bästa läge!"

Förändringar av likvida medel

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

TABELL 2 FÖRÄNDRINGAR AV LIKVIDA MEDEL

Medlemsinformation

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

Beh MG
JZ

Flerårsöversikt

Nyckeltal

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

TABELL 3 FÖRENINGENS NYCKELTAL

Periodiskt underhåll

Planerat periodiskt underhåll de kommande fem åren.

BRF. Kaninen 31

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

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

AEU
 ME
 NIT
 PZ


Förändring av eget kapital

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

TABELL 5 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förslag till behandling av samlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

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

TABELL 6 FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV SAMLAD FÖRLUST

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

Ach
 8Z
 N. H.
 O

Resultaträkning

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

TABELL 7 RESULTATRÄKNING

Ach
 ME
 N. I.
 PZ


Balansräkning

Tillgångar

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

TABELL 8 BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR

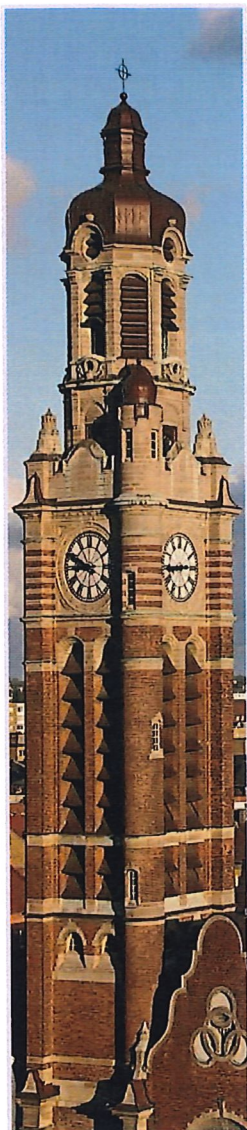
Ach
 My
 N-1
 82
 @

Eget kapital och skulder

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

TABELL 9 BALANSRÄKNING EGET KAPITAL OCH SKULDER

Ach
 K. C. P.
 N.T. P.

S:t Johanneskyrkan
sedd från
fastigheten Kaninen
31 riktning söderut.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 100 år.

Not 2 Nettoomsättning

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

TABELL 10 NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

Not 3 Driftskostnader

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

Aeh
M
N:it PZ
O

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

TABELL 11 NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

Not 4 Övriga externa kostnader

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

TABELL 12 NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Not 5 Personalkostnader

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

TABELL 13 NOT 5 PERSONALKOSTNADER

Ach
 ME
 NIT
 PZ
 @

Not 6 Byggnader och mark

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

TABELL 14 NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

Not 7 Övriga fordringar

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

TABELL 15 NOT 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

Ach
 Me
 N.T.
 PZ


Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

TABELL 16 NOT 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

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

TABELL 17 NOT 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

Aek
 MC PZ
 N.T.
 CG

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

TABELL 18 NOT 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	47 835 000	47 835 000
	47 835 000	47 835 000

TABELL 19 NOT 11 STÄLLDA SÄKERHETER

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Ach
he
n.1
P2
O

Underskrifter

Malmö den 11 maj 2020

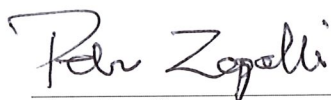


Christina Öinert

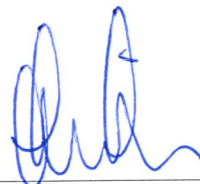
Ordförande



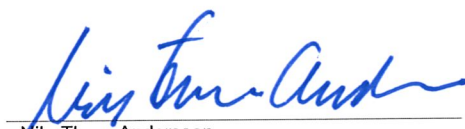
Max Göransson



Peter Zapadlik



Anne Lill



Nils-Thore Andersson

~~Min~~ ^{Vi} REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

DATUM: 2020-05-27

EPTE



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på

kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas

Åh
N.T. PZ
Ø

första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

ACH
M
N.I
PZ
CD

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaninen 31, org. nr 769624-4727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaninen 31 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kaninen 31 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den

27/5-20

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor