



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 702001-0745 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1925. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kannan 12	1925-01-01	1925

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	43
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 342
Totalt 62 objekt		2 385

Föreningens lägenheter fördelas på: 46 st 1 rok, 12 st 2 rok, 2 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Björklund	Ordförande	2019-05-29	
Enrico Contestabile	Ledamot	2021-09-07	2023-09-12
Susan Ellen Celino	Ledamot	2021-01-26	
Fredrik Birkeland	Ledamot	2023-09-12	
Therese Fyhn	Ledamot	2019-06-14	2023-06-12
Linnéa Brodén	Ledamot	2021-09-07	
Amanda Christina Husu	Ledamot	2023-01-09	2023-09-12
Fanny Wegebrand	Ledamot	2022-06-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christer Björklund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Björklund, Fredrik Birkeland, Therese Fyhn och Linnéa Brodén.

Revisorer har varit Måns Cederberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Martin Karlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 25 % from den 1 januari 2023. Bakgrunden till höjningen var kraftigt höjda taxor och avgifter, bland annat för fjärrvärme, men även väsentligt högre räntekostnader samt högre leverantörskostnader till följd av inflationen. Höjning var därmed nödvändig för att hålla budgeten i balans och få utrymme för framtida underhållsarbete enligt underhållsplan. Styrelsen ser inga behov av ytterligare höjningar för 2024, utan kommer under året fortsätta arbetet med att se över leverantörsavtal och kostnader.

Föreningen har under år 2023 amorterat 1 mnkr på lånen.

Under 2023 har föreningen genomfört byte av stamventiler samt termostater till lägenheter på plan 1-3 lägenheters radiatorer. Vindlägeenheter har golvvärme och har därför inte varit föremål för termostat byte. Justering av värmesystem genomfördes under hösten, detta för att få ett bättre flöde av vatten genom stamventiler och termostater i lägenheter och på så sätt sänka värmekostnaderna. Vidare har föreningen under 2023 spolat och filmat stammar. Senaste stambytet skedde år 1986 och vid filmningen av stammarna konstaterades att det finns ett behov i närtid av att genomföra ett stambyte av ledningarna i bottenplattan samt föreningens tre dagvattenbrunnar på gården. Detta arbete planeras att genomföras under år 2024. Synliga ledningar kommer att bytas ut till nya plaströr medan ingjutna stammar kommer att relinas. Det finns även ett behov av att genomföra ett stambyte av de vertikala stammarna om cirka 4-5 år (år 2027-2028).

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1986	Byte av stammar i kök och badrum
2014	Målning av trapphus
2016	Omläggning av yttertak
2016	Installation av hissar
2016	Nybyggnation av 11 st lägenheter vindsplan
2016	Ny värmecentral
2017	Ny el och belysning trapphus och källare
2019	Renovering och nya ventiler i fönster i hela fastigheten
2022	Renovering av soprum
2023	Byte av stamventiler i källare och termostater i lägenheter
2023	Spolning och filmning av stammar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Stambyte/ Relining av horisontella stammar/ ledningar i bottenplattan samt dagvattenbrunnar
2027	Stambyte vertikala stammar (kök & badrum i lägenheter), färskvattenledning och ev. ledningar för värmesystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	0	51	98	114	90
Skuldsättning, kr/kvm	2 722	3 140	3 140	3 140	3 140
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 772	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	274	242	232	207	217
Årsavgifter, kr/kvm	829	659	650	642	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	937	764	754	716	716
Nettoomsättning, tkr	2 214	1 819	1 797	1 705	1 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	-646	-596	-333	-252	-300
Soliditet, %	61	59	61	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust - negativt resultat: Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader (+ ca 225 tkr jmf med fg år), en vattenskada i lägenhet samt två läckor i källaren vilket inneburit oförutsedda reparationer och försäkringskostnader som är av engångskaraktär på ca 210 tkr jmf med fg år. För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet pågår ett arbete med att se över kostnader och leverantörsavtal. Under året har ett nytt avtal tecknats med städfirma för trappstädning. Under år 2024 fortsätter arbetet, där exempel på åtgärder är att se över kostnader relaterat till hämtning av avfall från källsorteringen samt förhandling med banker om lånevillkoren. Nedan har vi redovisat de punkter vi har hanterat eller har för avsikt hantera under 2024.

1. Ränta förhandling med SEB har inletts som kommer att ge lite effekt under 2024
2. Nytt avtal för trappstädning. Kommer att ge största effekt under 2024, ca 50 TSEK
3. Sagt upp delar av avtal som inte är obligatoriskt för hämtning av källsorteringsavfall. Ger besparing under 2024 på ca 60 TSEK
4. Besparing genom att ringa till leverantörer direkt istället för via Energibevakning, besparing på ca 20 TSEK.
5. Värmejustering + bytet av termostater kommer att ge effekt under 2024.
6. Andra kvartalet 2024 Q2 påbörjas stambyte/renovering av bottenplattan vilket kommer att minska risken för ytterligare skador

Ovannämnda punkter har styrelsen gjort analysen att det kommer att generera samma belopp som förlusten 2023, d v s styrelsen ser ingen anledning till avgifts höjning för 2024. Styrelsen kommer att titta löpande på föreningens utfall och om så skulle vara nödvändigt kommer en avgiftshöjning aktualiseras. Under 2023 amorterades 1 MSEK på ett av lånen. Denna summa skall lånas upp igen för finansiering av punkt 6 och ingår i förhandlingen med SEB, punkt 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 857	0	0	64 857
Upplåtelseavgifter, kr	13 250 000	0	0	13 250 000
Underhållsfond, kr	1 384 580	0	174 125	1 558 705
S:a bundet eget kapital, kr	14 699 437	0	174 125	14 873 562
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 297 093	-596 025	-174 125	-3 067 243
Årets resultat, kr	-596 025	596 025	-646 372	-646 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 893 118	0	-820 497	-3 713 615
S:a eget kapital, kr	11 806 319	0	-646 372	11 159 947

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 328 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 875 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 893 118
Årets resultat, kr	-646 372
Reservation till underhållsfond, kr	-328 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 875
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 713 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 713 615
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 214 125	1 813 718
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 933	5 079
Summa Rörelseintäkter		2 234 058	1 818 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 870 430	-1 597 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 448	-96 911
Personalkostnader	Not 6	-137 485	-129 186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-492 396	-515 207
Summa Rörelsekostnader		-2 578 759	-2 338 524
Rörelseresultat		-344 701	-519 728
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 607	3 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-312 278	-79 753
Summa Finansiella poster		-301 671	-76 297
Resultat efter finansiella poster		-646 372	-596 025
Resultat före skatt		-646 372	-596 025
Årets resultat		-646 372	-596 025

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 17 126 569 17 268 277

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 0 5 780

Summa Materiella anläggningstillgångar**17 126 569 17 274 057**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****17 127 069 17 274 557**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 382 259

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 605 576 2 096 154

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 134 061 122 490

Summa Kortfristiga fordringar**746 020 2 218 904**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 400 000 400 000

Summa Kortfristiga placeringar**400 000 400 000****Summa Omsättningstillgångar****1 146 020 2 618 904****Summa Tillgångar****18 273 088 19 893 460**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

13 314 857

13 314 857

Fond för yttre underhåll

1 558 705

1 384 580

*Summa Bundet eget kapital***14 873 562****14 699 437***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 067 243

-2 297 093

Årets resultat

-646 372

-596 025

*Summa Ansamlad förlust***-3 713 615****-2 893 118****Summa Eget kapital****11 159 947****11 806 319**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

6 491 250

5 376 250

*Summa Långfristiga skulder***6 491 250****5 376 250***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

0

2 115 000

Leverantörsskulder

151 477

22 500

Skatteskulder

11 398

11 264

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

48 548

48 548

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

410 468

513 579

*Summa Kortfristiga skulder***621 891****2 710 891****Summa Skulder****7 113 141****8 087 141****Summa Eget kapital och skulder****18 273 088****19 893 460**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-344 701	-519 728
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	492 396	515 207
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

492 396	515 207
----------------	----------------

Erhållen ränta	1 187	3 456
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-309 750	-75 794
--------------	----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-160 868	-76 859
-----------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 000	-44 488
--	--------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 472	90 598
---	--------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

15 472	46 110
---------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-145 396	-30 749
-----------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-344 908	0
---	----------	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-344 908	0
---	-----------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	0
--	------------	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
--	-------------------	----------

Årets kassaflöde

-1 490 304	-30 749
-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 494 535	2 525 284
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 004 231	2 494 535
-------------------------------------	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 348 021 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 940 367	1 544 465
	Hyror lokaler	134 536	121 355
	Hyror förbrukningsbaserad	3 660	3 660
	Hyror bredband	89 996	90 000
	Övriga primära intäkter	45 566	54 238
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 214 125	1 813 718
	Hyresbortfall	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 214 125	1 813 718
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	19 933	5 079
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 933	5 079
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-181 261	-168 763
	Snö och halk-bekämpning	-33 997	-10 217
	Reparationer	-263 488	-168 982
	Planerat underhåll	-153 875	-202 675
	Försäkringsskador	-117 170	-9 880
	EI	-70 068	-99 168
	Uppvärmning	-450 141	-408 797
	Vatten	-133 158	-70 208
	Sophämtning	-83 083	-86 259
	Fastighetsförsäkring	-49 595	-46 435
	Kabel-TV och bredband	-114 776	-114 014
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 569	-104 299
	Förvaltningsavtalskostnader	-111 248	-107 524
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 870 430	-1 597 220

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 195
	Administrationskostnader	-35 814	-44 191
	Extern revision	-12 000	-13 500
	Medlemsavgifter	-13 610	-13 610
	Övriga förvaltningskostnader	-17 024	-24 415
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-78 448	-96 911
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-102 300	-98 300
	Sociala avgifter	-32 185	-30 886
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 485	-129 186
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	810	1 007
	Ränteintäkter HSB bunden placering	9 760	2 348
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37	101
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 607	3 456
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-308 779	-77 272
	Övriga räntekostnader	-3 499	-2 481
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-312 278	-79 753

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 705 092	23 705 092
	Ingående anskaffningsvärde mark	75 750	75 750
	Årets investeringar	344 908	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 125 750	23 780 842
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 512 565	-6 028 824
	Årets avskrivningar	-486 616	-483 742
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 999 181	-6 512 565
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 126 569	17 268 277
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	603 000	582 000
	<i>Summa</i>	113 164 000	100 982 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 969 000	10 969 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	10 969 000	10 969 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	157 326	157 326
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 326	157 326
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-151 546	-120 081
	Årets avskrivningar	-5 780	-31 465
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-157 326	-151 546
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	5 780
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

604 231

2 094 535

Övriga fordringar

1 345

1 619

Summa Övriga fordringar

605 576

2 096 154

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

9 420

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

124 641

122 490

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

134 061

122 490

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

400 000

400 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

400 000

400 000

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv. datum

Belopp

Nästa års
amortering

SEB

4,01%

2024-04-28

1 270 000

0

SEB

5,32%

2024-04-28

1 103 750

0

SEB

5,32%

2024-04-28

2 002 500

0

SEB

4,0%

2024-04-28

2 115 000

0

6 491 250

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 491 250

Kortfristig del

6 491 250

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

29 187

29 187

Övriga kortfristiga skulder

19 361

19 361

Summa Övriga skulder

48 548

48 548

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	159 956	185 651
	Upplupna räntekostnader	7 715	5 187
	Övriga upplupna kostnader	242 797	322 741
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	410 468	513 579

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Kannan i Stockholm, org.nr. 702001-0745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kannan i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Kannan i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Måns Cederberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER BJÖRKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:33:54



SUSAN ELLEN CELINO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:53:14



LINNÉA BRODÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:59:48



FREDRIK BIRKELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:42:14



FANNY WEGEBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:12:46



MÅNS CEDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:38:51



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:53:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Kannan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MÅNS CEDERBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:38:11



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:53:07



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.